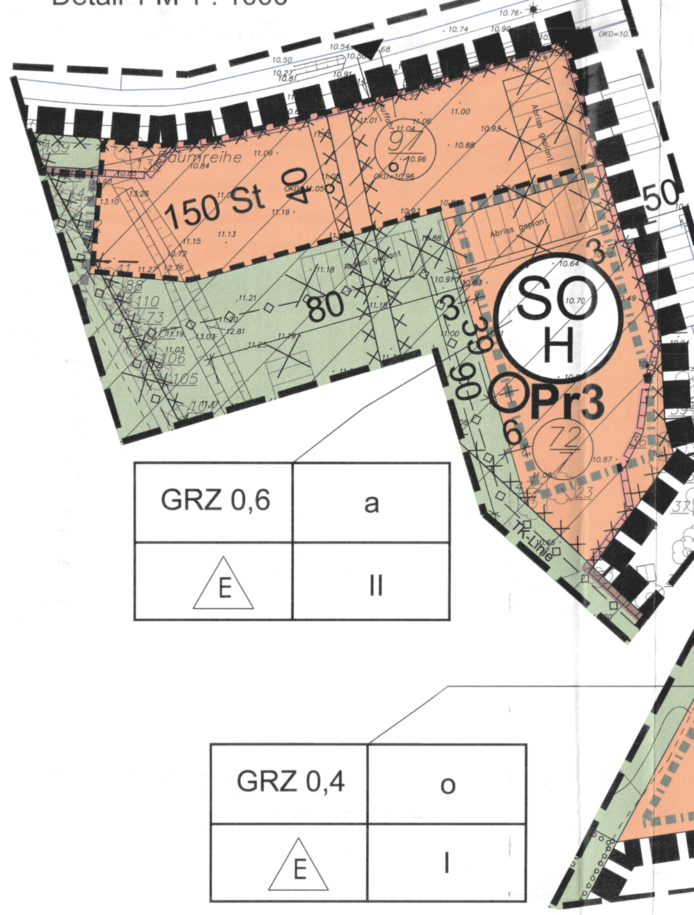
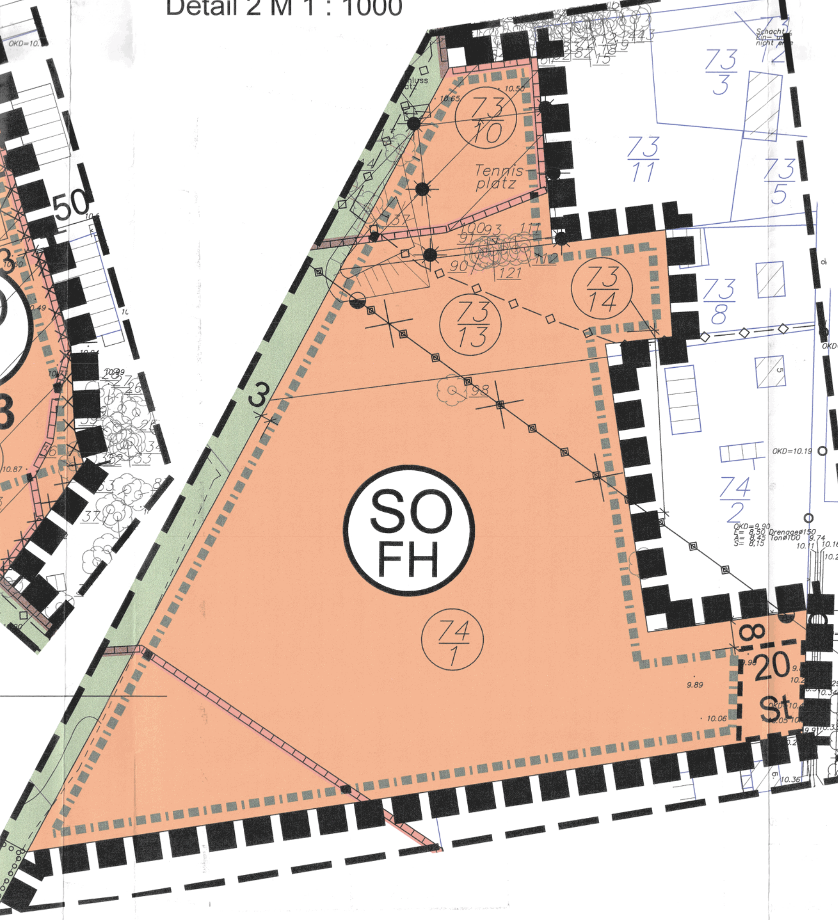
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GOLFPLATZ RANDOWBRUCH" DER GEMEINDE KRUGSDORF

PLAN (TEILA)

Detail 1 M 1 : 1000



Detail 2 M 1 : 1000



PLANZEICHNUNG

		Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB		
1.1 Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
SO FH	Sondergebiet Ferienhausgebiet	§ 10 BauNVO
SO H	Sonstiges Sondergebiet Hotel	§ 11 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 und 17 BauNVO
1.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
o	offenene Bauweise	§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Einfahrt	
1.5 Hauptversorgungsleitungen		§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
	20 KV - Freileitung, abzubrechen	
	Telekomkabel; Umverlegung Telekomkabel	
1.6 Grünflächen		§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Private Grünfläche; Zweckbestimmung: Golfplatz	
1.7 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses		§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	Wasserflächen	
RH	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	
1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
2. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs.6 BauGB
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen	
D	Bodendenkmalverdachtsflächen	
Pr3	Probebohrung 3 gem. Prüfbericht der PEBA GmbH vom 09.05.07	
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
3. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
20 St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Anzahl der Stellplätze	
	Altastenverdachtsfläche	
4. Darstellung ohne Normcharakter		
	Geltungsbereich des Golfplatzes "Randowbruch" der im Zusammenhang mit dem Plangebiet steht	
	wechselfeuchte Zone geplant	
96/5	Flurstücksnummer; Flurstück; Flurgrenze mit Flurbezeichnung	
	vohandener Baum; zu rodender Baum	
	vorhandene Bebauung; Bemaßung in Meter (10)	
	abzubrechende Bebauung; 40 m-Linie an Straßenkante K 28	

GRZ 0,6	a		maximale Grundflächenzahl	Bauweise
E	II		Haustyp	Geschossigkeit

SATZUNG DER GEMEINDE KRUGSDORF
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2414)in der derzeitig gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Krugsdorf vom 08.02.07 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 "Golfplatz Randowbruch" der Gemeinde Krugsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 56,5 ha überwiegend unbebaute Fläche, die sich auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Krugsdorf befinden und wird begrenzt zwischen der südlichen Ortsgrenze von Krugsdorf im Norden, der Feldhecke und einem Vorfluter im Osten, der nördlichen Grenze von Neu Polzow im Süden und begrenzt durch die Kreisstraße UER 28 im Westen (siehe Übersichtsplan).

TEXT (TEIL B)
1.Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)
  In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel sind allgemein zulässig:
  - Gebäude und bauliche Anlagen für den Hotelbetrieb in Hotelzimmern, Suiten und Apartements mit den dazugehörigen Einrichtungen für Service, Verwaltung und Betreibung
  - Gastronomische Einrichtungen
  - Kulturelle, sportliche und gesundheitliche Einrichtungen, Versammlungsstätten, Verkaufseinrichtungen für den Eigenbedarf der Anlage, Außenpools die im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen
  - Technische- und Nebenanlagen zur Versorgung, Erschließung und Betreibung des Hotels
  - Notwendige Stellplätze
- Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
  Das Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen der technischen Versorgung des Gebietes. Zulässig sind:
  - Ferienhäuser und Ferienwohnungen
  - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
  - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
  - Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
  - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
  - Technische- und Nebenanlagen, die zur Versorgung und Erschließung des Ferienhausgebietes dienen

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 sollen entsprechend denen des Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

1.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind für folgende Nutzungen zugelassen:
- 18 + 9 Spielbahnen (Fairways) mit den dazugehörigen Abschlägen (tees), Grüns (greens), Bunkern und Rauen Flächen (roughs) und Übungseinrichtungen mit überdachten Abschlägen, mit einem zierrasenähnlichen Bewuchs
- Anpflanzungen in Form von Hecken, Gebüschen und Feldgehölzen, Anlage von Teichen, wechselfeuchten Zonen und Brachen, Heideflächen
- 2 Blitzschutzhütten mit max. 10 m² Grundfläche
- Beschilderung der Abschläge
- Zuwegungen zur Bewirtschaftung des Grabens
- Sodengarten
- Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude zur Bewirtschaftung des Golfplatzes mit max. 600 m² Grundfläche
- notwendige Stellplätze für die Bewirtschaftung des Golfplatzes

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Bauliche Anlagen von größer als 10 m² Grundfläche sind nur auf den zeichnerisch als überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) gekennzeichneten Flächen zulässig.
  Davon ausgenommen sind die Überdachungen der Abschläge von Übungseinrichtungen.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Wenn nicht anders zeichnerisch festgesetzt, sind bauliche Anlagen mit maximal 1 Vollgeschoss und einer Firsthöhe von maximal 9 m zulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO beinhaltet, dass die zeichnerisch festgesetzten Einzelhäuser eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Auf den Flächen außerhalb der intensiven Golfplatzfläche -der greens, tees, fairways, Drivingrange und semiroughs sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
a) auf den als Kleingewässer festgesetzten Flächen mit einer Größe von 9100 m² erfolgt die Herstellung von Wasserflächen mit einer Tiefe von 2,5 bis 3,0 m, mit naturnahen Böschungen einer Neigung von maximal 1 : 10, mit Folienabdichtung und punktuellen Anpflanzungen im Uferbereich und im Gewässer.

b) auf den als wechselfeuchte Zone festgesetzten Flächen auf einer Fläche von 18 000 m² erfolgt die Herstellung von Feuchtgebieten mit einer Tonabdichtung, in verschiedenen Tiefen von 0,3 m bis 2,0 m mit zu 50% permanenter und 50% temporärer Wasserführung und der Anordnung von Wasser- Ufer- und Verlandungszonen sowie punktuellen Anpflanzungen im Uferbereich und im Gewässer.

c) die nach Abzug der Kleingewässer und wechselfeuchten Zone verbleibende Restfläche ist zu mindestens 20 % mit Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen aus einheimischen Gehölzen zu 2/3 mit Sträuchern und zu 1/3 mit Bäumen zu bepflanzen.

Bäume - Hochstämme 2 x verpflanzt 12 -14 cm StU

Traubeneiche	- Quercus petraea
Hainbuche	- Carpinus betulus
Buche	- Fagus sylvatica
Rotdorn	- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudo platanus

Apfelbäume, alte Sorten z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Krügers Dickstiel, Weißer Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiserapfel, Antonowka ...

Sträucher / Heister- h= bis 250 cm, 2x verpflanzt

Schlehe	- Prunus spinosa
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus communis
Weiden - arten	- Salix - arten
Vogel - Kirsche	- Prunus avium
Hunds - rose	- Rosa canina
Feld - Rose	- Rosa arvensis
Apfel - Rose	- Rosa rugosa

d) auf der nach Abzug der Kleingewässer und wechselfeuchten Zone verbleibenden Restfläche sind zu mindestens 80 % Brachflächen- und Heideflächen mit Spontanvegetation mit einem 5 bis 10 m breiten Randstreifen aus Blühwiese zu entwickeln. Die Flächen sind maximal 2 mal im Jahr und nicht in der Zeit vom 15. April bis 15. Juli zu mähen. Das Mähgut von den Brachflächen ist zu beräumen oder zu mulchen. Chemische Stoffe wie Düngemittel u. ä. sind nicht einzusetzen.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Bereich des Bohrpunktes 3 gem. Gutachten der PEBA Löcknitz GmbH vom 09.05.07 (siehe Anlage 5 zum B- Plan) ist der belastete Boden in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Uecker-Randow auszukoffern, zu beproben und durch eine zugelassenes Ingenieurbüro analytisch zu begleiten. Das vorgefundene Material, welches den Zuordnungswert Z2 für MKW überschreitet, ist einer zugelassenen Deponie mit Entsorgungsnachweis zuzuführen.
- Die auf dem Flurstück 98/1 der Flur 2 Gemarkung Krugsdorf eingemessene illegale Ablagerung ist entsprechend Prüfbericht der PEBA Löcknitz GmbH vom 09.05.07(siehe Anlage 5 zum B- Plan) aufzubereiten (d. h. Materialien trennen, brechen und sieben) und erneut durch ein zugelassenes Ingenieurbüro gem. LAGA zu analysieren. In Abhängigkeit von den Analysewerten wird mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Uecker-Randow baubegleitend über die weitere Verwendung entscheiden.

1.8 Anpflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)
- Auf den im Planteil als Flächen zur Bepflanzung festgesetzten Bereichen sind Schutzhecken in folgender Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
  a) entlang der Kreisstraße 28 an der westlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 940 m und einer Breite von 10 m, mit einer Dichte von mindestens 50% dreireihig, bestehend aus einer Reihe Heister oder Hochstamm und zwei Reihen niedrigen bis mittelhohen Sträuchern einheimischer Arten,

  b) entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze zur Abschirmung der Drivingrange auf einer Länge von 650 m und einer Breite von 5 m auf 1,5 m hohen Aufwallungen mit einer Breite am Böschungsfuß von 5m und einer Breite an der Böschungskrone von 3 m, aus einer Reihe Hainbuchen mit einer Pflanzhöhe von 1,5 m in einem Abstand von 2 m und einer Zwischenpflanzung aus schnellwüchsigen Weidenarten,

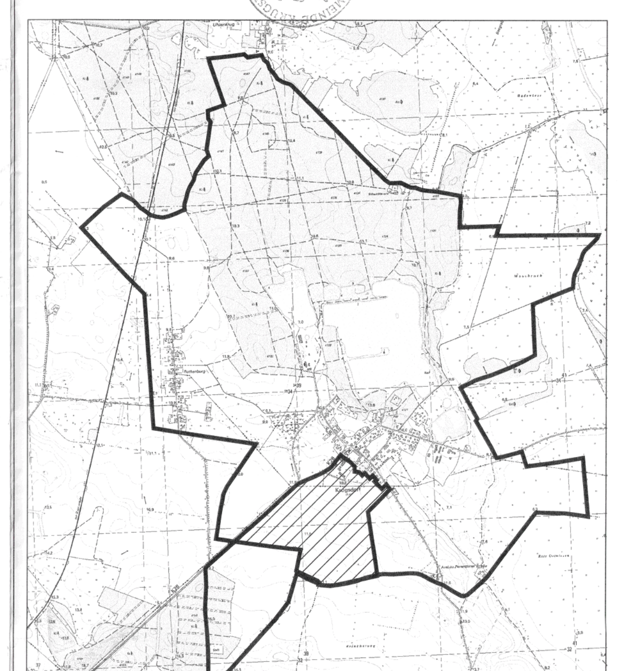
  c) entlang der restlichen östlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 755 m und einer Breite von 10 m dreireihig, bestehend aus einer Reihe Heister oder Hochstamm und zwei Reihen niedrigen bis mittelhohen Sträuchern einheimischer Arten.

1.9 Erhaltungsgebot - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienten, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

2. **Hinweise**
- Die Bergung und Dokumentation von im Plangebiet befindlichen Bodendenkmalen soll gem. Sondierungsvereinbarung zwischen Bauherr und Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V vom 07.03.07 erfolgen.
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden sind diese gem. § 11 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetztes des Landes Mecklenburg-Vorpommenr (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige".
- In dem zeichnerisch dargestellten 40 m- Bereich ab Straßenaußenkante der Kreisstraße 28 sind keine Spielbahnen zu errichten (gem. Richtlinie des Bundesinstitutes für Sportwissenschaft).
- Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Plangebietes durch Vereinbarung.
- Die Pflege bzw. Mahd der Brachflächen, welche außerhalb des Zeitraumes vom 15. April bis 15. Juli durchzuführen ist, sollte in Abhängigkeit vom sich dort ansiedelnden Artenpotenzial und in Abstimmung mit der UNB auch eine Präzisierung der Pflegemaßnahmen und des Pflegezeitraumes zulassen.
- Die Unterhaltungslast der Gewässer 2. Ordnung obliegt lt. § 63 LWaG M-V dem Wasser und Bodenverband. Die Gewässer müssen also zugänglich bleiben. Unabhängig davon kann vereinbart werden, dass der Eigentümer des Anliegergrundstückes aus seiner Sicht über das notwendige Maß der verbandlichen Gewässerunterhaltung hinausgehende Unterhaltungsarbeiten durchführen darf. Die Untere Wasserbehörde sollte hierbei beteiligt werden.
- Sollten bei den Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trockengefallen sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.06.06.
   Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal am 29.07.06 ortsüblich erfolgt.
   Krugsdorf, den 28.06.2007 Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
   Krugsdorf, den 28.06.2007 Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Krugsdorf, den 28.06.2007 Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Krugsdorf, den 28.06.2007 Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.07 bis zum 02.02.07 während der Dienstzeiten im Amt Uecker-Randow-Tal nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.12.06 im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Krugsdorf, den 28.06.2007 Der Bürgermeister
6. Die Darstellung des Katasterbestandes wird als richtig bescheinigt.
   Die Abbildungsgenauigkeit entspricht der Darstellungsqualität der Flurkarte. Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
   Pasewalk, den 28.06.2007 Petra Zeise Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.02.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Krugsdorf, den 28.06.2007 Der Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.02.07 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.02.07 gebilligt.
   Krugsdorf, den 28.06.2007 Der Bürgermeister
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungs behörde vom 16.05.07 Az.: 00437 - 07 - 16 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
   Krugsdorf, den 28.06.2007 Der Bürgermeister
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.06.07 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
    Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.07.2007 Az.: 752-07-16 bestätigt.
    Krugsdorf, den 12.07.2007 Der Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Krugsdorf, den 12.07.2007 Der Bürgermeister
12. Die Satzung 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 am 28.07.2007 im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Uecker-Randow-Tal ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und 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 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 28.07.2007 in Kraft getreten.
    Krugsdorf, den 4.09.2007 Der Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GOLFPLATZ RANDOWBRUCH" DER GEMEINDE KRUGSDORF

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 06 /07
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66