

# GOLFPLATZ BALM



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
  - Erhaltung von Bäumen und Strüchern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
  - Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Fuss-, Rad- und Wanderwege
  - Stellplätze
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Zweckbestimmung: **BIOTOPSCHUTZ**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Zweckbestimmung: **GRÜNLAND** **GOLFPLATZ**
  - SCHLÜSSEL**
  - Grenze zwischen 18-Loch-Platz und 9-Loch-Platz (öffentlich)

- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- ABSCHLAGHÜTTE  
In Aussicht genommener Standort (Darstellung ohne Storchscharakter)
  - WANDERWEG (BEI/ENDE RUNDWANDERWEG)
  - BLITZSCHUTZHÜTTE (3,00x3,00x3,00m)
  - PUMPANLAGE FÜR BEWÄSSERUNG

**M 1:2000**

**ÜBERSICHTSPLAN**

**Bestand/Pflege**

Gehölz / Wald	25.852 qm
Erlenbruchwald	21.570 qm
Magerwiesen	6.985 qm
Sollik	2.155 qm
Entwicklung	12.143 qm
Geholzpflanzung	28.248 qm
Baumspflanzung	1.728 qm
Heide	60.905 qm
Magerwiese	577.249 qm
Kiefernwaldauslichtung	9.093 qm
Feuchtwiese	120.031 qm
Sollikerschlagung	2.155 qm
Teichneuanlage	8.413 qm
Erlenbruchwald	9.530 qm
Sukzessionsfläche	6.086 qm

**M-IT-AD 1:2000**

**GOLFPLATZ BALM**

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 1 "GOLFPLATZ BALM"

MEINDE NEPPERMIN

**ANFRAG** DATUM DEZ 2009

**PLANEINGABE** GOLF IDEE CONCEPTION GMBH KLUSTER 83 32725 BUNDE

**BAUREISE** SP. HALLERBUCH DRNH. TOLZEN STR. 21 82544 EGING

**W 05723 42415 FAX 42451**

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Golfplatz Balm" westlich der Ortschaft Balm.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Nr. V (GOBdL) Nr. 1994 S. 218) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet

**"GOLFPLATZ BALM"**

bestehend aus Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

**1. Geltungsbereich**  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Balm:

Flur 1: 250 teilweise, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257 teilweise, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 269, 270, 271.

Flur 2: 173, 174 teilweise, 176 teilweise, 178 teilweise, 179, 180 teilweise, 181 teilweise, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190 teilweise, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 teilweise, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 teilweise, 224 teilweise, 235 teilweise, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 teilweise, 252 teilweise, 253 teilweise, 254 teilweise, 255 teilweise, 256, 257, 258 teilweise, 259, 260 teilweise.

**2. Art der baulichen Nutzung**  
Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als Sondergebiet im Sinne des § 11 BauGB wie folgt ausgewiesen: Nutzung ausschließlich als **GRÜNLAND mit Zweckbestimmung Golfplatz**.

Abzweigungen max. 2 Stück, sowie Blitzschutzstützen max. 7 Stück. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Golfplatzes und für sonstige Zwecke sind allgemein zulässig und im Bereich der Bestimmung (Übersichtzeichnung) unterzubringen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**  
Blitzschutzstützen sind maximal in den Abmessungen 3,0 x 3,0 x 3,0 m zu errichten.

Die Abzweigungen mit sonstigen Räumen sind maximal in den Abmessungen 20,0 x 10,0 m zu errichten.

Bei den Blitzschutzstützen darf die Traufhöhe max. 2,7 m über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.

Die Abzweigungen sind soweit wie möglich in das vorhandene Gelände einzuschneiden. Die Höhe der Dachtraufe darf an der Rückseite max. 3,0 m an der Vorderseite max. 4,5 m über dem höchsten Punkt des anstehenden Geländes liegen.

**4. Dachform und Dachneigung**  
Für die Blitzschutzstützen sind nur Satteldächer mit naturrot dachendeckter oder beschichteter Holzdeckung zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mind. 0,20 m, höchstens 0,50 m im First höchstens 0,50 m überstehen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 42 und 48 Grad auszubilden.

**5. Fassadengestaltung**  
Die Blitzschutzstützen sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffällig gemauert, grobkörniger Putz sowie Metallfenster- und Fassadenelemente sind unzulässig. Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden und den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

Bei den Abzweigungen sind die Wandverkleidungen aus Holz herzustellen.

**6. Einfriedigungen**  
Einfriedigungen des Geländes sind nicht zulässig.

**7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB Abzweigung eines Parkplatzes in Golfplatzgelände gemäß Plan. Parken ist nur auf den in Plan festgesetzten Parkflächen zulässig.

a. Fuss-, Rad- und Wanderwege für die freie Zugänglichkeit des Golfplatzes. Die Benutzung durch die Öffentlichkeit hat auf diesen Flächen zu erfolgen.

Die Wege sind mit einer wasserpermeablen Decke herzustellen. Parkplätze für den in Plan dargestellten Bereich in Schotterrasenbauweise oder mit breitschultrigen Betonsteinen.

**8. Festsetzungen nach dem Landschaftspflegerechtlichen Begleitplan**  
Entsprechend dem Landschaftspflegerechtlichen Begleitplan (LBP) werden folgende Festsetzungen getroffen:

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Bei Flächen, die als "Biotopschutz" gekennzeichnet sind, handelt es sich um wertvolle Flächen des Biotop- und Artenschutzes. Die Flächen sind von der Golfnutzung auszuweisen. Sie werden entsprechend dem LBP erhalten und entwickelt.

8.2.1 Erhaltung und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die bestehenden Teiche und Ställe sind entsprechend dem LBP zu erhalten und zu entwickeln.

8.2.2 Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu schützen. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Vorzugsweise sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

- Anzweide - Salix cinerea
- Birke - Betula pubescens
- Brombeere - Rubus spec.
- Esche - Fraxinus excelsior
- Gemeine Eberesche - Sorbus aucuparia
- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
- Hundstee - Rosa canina
- Kiefer - Pinus sylvestris
- Mispel - Betula glandulosa
- Pfaffenhütchen - Ruonia europaea
- Salweide - Salix caprea
- Schwarzerle - Alnus glutinosa
- Stechpalme - Ilex aquifolium
- Stieleiche - Quercus robur
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Weiden - Salix caprea

8.2.3 Neuanlage von Gewässern. Es werden Teiche von insgesamt 8,413 qm Größe entsprechend dem LBP naturnah neu angelegt. Die Nutzung des Wassers zur Spülung der Bewässerungsanlage ist zulässig.

8.2.4 Biotopentwicklung außerhalb der Golfspielflächen. Die Flächen außerhalb der Golfspielflächen sind entsprechend dem LBP zu erhalten und zu entwickeln. Die Anwendung von Herbiziden und Fungiziden sowie der Einsatz von Düngemitteln sind auf den Flächen ausgeschlossen. Folgende Biotopentwicklungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind durchzuführen:

Bestand/Pflege

Gehölz / Wald	25.852 qm
Erlenbruchwald	21.570 qm
Magerwiesen	6.985 qm
Sollik	2.155 qm
Entwicklung	12.143 qm
Geholzpflanzung	28.248 qm
Baumspflanzung	1.728 qm
Heide	60.905 qm
Magerwiese	577.249 qm
Kiefernwaldauslichtung	9.093 qm
Feuchtwiese	120.031 qm
Sollikerschlagung	2.155 qm
Teichneuanlage	8.413 qm
Erlenbruchwald	9.530 qm
Sukzessionsfläche	6.086 qm

9. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
Die Versorgung der einzelnen Golfspielflächen mit Wasser ist durch die Anlage von golfplatztypischen Spielteichen mit einer automatischen Beregnungsanlage und die dazu notwendigen Nebenbauten wie Strömungsverwehre, Pumpenanlage, Reserver, Leitungen, etc. ist zulässig.

10. Golfplatzliche Spielteiche  
Die Anlage von golfplatzlichen Spielteichen wie Grün-, Abschlag- und Spielteichen sowie Sandbunker und Grünbunker als Hindernisse ist zulässig.

11. Flächen mit Leitungsrecht  
Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers.

**Verfahrensvermerke**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neppermin hat in ihrer Sitzung vom 16.04.1991 die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Golfplatz Balm" beschlossen. Die Aufhebung ist am 16.04.1991 in Kraft getreten.
2. Die für die Aufhebung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 216 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beauftragt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zuletzt mit Schreiben vom 17.07.96 zur Abgabe einer Stellungnahme beauftragt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat zuletzt am 23.05.96 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Landschaftspflegerechtlichen Begleitplan sowie der Begründung haben zuletzt in der Zeit vom 12.07.96 bis 29.07.96 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Beteiligte und Anzeigen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgelegt werden können, zuletzt in der Zeit vom 26.08.96 bis 23.07.96 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bescheiden und Anzeigen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zuletzt am 17.09.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zusammengefasste Landschaftspflegerechtliche Begleitplan ist als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der Begründung des Entwurfs ist der Entwurf, der die öffentliche Auslegung im Maßstab 1:2000 bzw. im Maßstab 1:5000 erfolgt. Regelsprache können nicht geteilt gemacht werden.
8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Landschaftspflegerechtlichen Begleitplan sowie der Begründung. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.09.1996 bewilligt.
9. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Landschaftspflegerechtlichen Begleitplan sowie der Begründung. Die Genehmigung ist mit dem Hinweis, daß Beteiligte und Anzeigen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgelegt werden können, zuletzt in der Zeit vom 26.08.96 bis 23.07.96 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
10. Die Nebenbestimmungen des Bescheides sind gemäß § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB mit dem Hinweis, daß Beteiligte und Anzeigen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgelegt werden können, zuletzt in der Zeit vom 26.08.96 bis 23.07.96 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
11. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A), Teil (Teil B) und Landschaftspflegerechtlichen Begleitplan sowie der Begründung.
12. Die Erteilung der Genehmigung für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan zu Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.04.1991 in Kraft getreten.

Gemeinde Neppermin/Balm

Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorhaben- und Erschließungsplan Nummer 1  
der Gemeinde Neppermin  
„Golfplatz Balm“

Begründung



Der geplante „Golfplatz Balm“ der Gemeinde Neppermin mit den notwendigen Nebengebäuden und Kfz-Stellplätzen soll über den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 246 a BauGB zur Genehmigungsreife gebracht werden.

Entsprechend den Festlegungen des § 55 BauNVO wird dieses Verfahren gewählt, da eine Genehmigung des Vorhabens ohne Bauleitplanung nicht möglich wäre. Das geplante Objekt ist dringlich zur Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde und der Region und dient der notwendigen Verbesserung der Infrastruktur für den Tourismus als künftige Haupterwerbsquelle der Region.

## 1. RAHMENBEDINGUNGEN UND AUSGANGSLAGE

### 1.1 Anlaß

Die geplante Freizeit- und Erholungseinrichtung ist vor dem Hintergrund der steigenden Freizeit der Bevölkerung und dem Wunsch vieler Menschen nach naturnaher aktiver Erholung zu sehen.

Im Jahre 1990 waren in der Bundesrepublik Deutschland ca. 140.000 Golfspieler registriert. Die jährliche Zuwachsrate bei den Golfspielern lag in den letzten fünf Jahren bei ca. 10 % und darüber.

Der Deutsche Golfsportverband prognostiziert bis zum Jahr 2000 einen Mehrbedarf von 440 neuen Golfplätzen, um der ständig steigenden Zahl der Golfspieler gerecht zu werden.

Die Insel Usedom mit ihrer Tradition im Tourismus wird in den kommenden Jahren nach Schaffung der notwendigen Infrastruktur wieder in erheblichem Umfang vom Fremdenverkehr leben, da ein deutlicher Abbau der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft und der Werftindustrie bereits eingetreten ist.

Das geplante Vorhaben stellt somit eine touristische Maßnahme zur Belebung des Fremdenverkehrs dar, die gleichzeitig eine bedeutende Anzahl Arbeitsplätze neu schafft.

### 1.2 Räumliche Situation

Die Errichtung eines Golfplatzes im „Hinterland“ der Insel, also abseits der großen Seebäder ist dazu angetan, den Tourismus auf der Insel zu dezentralisieren und die abgelegenen Bereiche am Tourismus teilhaben zu lassen.

Mit dem Golfplatz sollen nahezu ausschließlich die Urlauber auf der Insel als Nutzer angesprochen werden. Deshalb ist die gewählte

zentrale Lage zwischen den beiden Bundesstraßen B 110 und B 111 geeignet, den Einzugsbereich der gesamten Insel Usedom abzudecken.

### 1.3 Bisherige Nutzung des Geländes

Die für den Golfplatz benötigte Fläche im überplanten Bereich wird bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Bestehende Wald-Biotop- oder Feuchtwiesenbereiche werden für die Errichtung des Golfplatzes nicht benötigt oder dadurch beeinträchtigt. Die Gesamtfläche von ca. 125 ha setzt sich wie folgt zusammen:

Ackerflächen	ca. 117 ha
Wald	ca. 3 ha
nicht bewirtschaftete Flächen	ca. 5 ha

Die Ackerflächen werden wegen der sehr geringen Bodenwerte von teilweise unter 20 Punkten künftig nicht mehr bewirtschaftet werden, da selbst bei intensiver Düngung nur unbefriedigende Erträge erzielt werden. Zudem hat die bisherige Ackernutzung mit ihren Monokulturen bereits zu deutlichen Erosionserscheinungen geführt.

Weite Bereiche der bisherigen Ackerfläche sind bereits als Stilllegungsfläche von der Landwirtschaft aufgegeben worden.

### 1.4 Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Golfplatzes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Ortsstraßen Balm - Neppermin an die Kreisstraße, die die beiden Bundesstraßen B 110 und B 111 verbindet.

### 1.5 Planungsrechtliche Situation

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neppermin-Balm ist die vom Golfplatz betroffene Fläche als „Fläche für Golfplatz“ ausgewiesen. Die Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes decken sich also vollständig mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Für die geplante Golfplatzanlage wurde bereits ein Raumordnungsverfahren durchgeführt und positiv beschieden.

### 1.6 Ortsplanerische Situation

Das Dorfgebiet der Gemeinde Balm erstreckt sich im Westen bis zum Ferienhaus „Thierbach“.

Durch das anschließende Sondergebiet und die Golfplatzfläche wird eine weitere Ausdehnung des Ortes nach Westen und die Gefahr einer Landschaftszersiedelung verhindert.

Die vorgesehene Grünfläche des Golfplatzes stellt einen Übergang von der Ortsbebauung zur natürlichen Landschaft dar.

Auch südlich des Ferienheimes „Thierbach“ reicht die Fläche des Golfplatzes bis an das Dorfgebiet bzw. die geplante Wohnbaufläche heran und bildet so einen Abschluß der Ortsbebauung.

### 1.7 Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 88 Flurstücke, die 24 Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften gehören.

Mit den Eigentümern der Grundstücke wurden bereits Nutzungsverträge für die Nutzung als Golfplatz abgeschlossen. Diese Verträge stellen für die nahezu alle in der Gemeinde lebenden Eigentümer einen erheblichen wirtschaftlichen Faktor dar, da die Gesamteinnahmen etwa dem jährlichen Einkommen aus 8 bis 10 Arbeitsplätzen gleichzusetzen sind.

Die Nutzungsverträge sichern für einen Zeitraum von 50 Jahren die Verfügbarkeit des Geländes für den Golfplatz.

## 2. PLANUNGSKONZEPT GOLFPFLATZ

Die Errichtung des Golfplatzes erfolgt mit der Absicht, den Touristen auf der Insel Usedom als Nutzer zu gewinnen. Geplant ist die Errichtung eines Golfplatzes mit 18 Spielbahnen sowie eines Übungsbereiches mit Kurzplatz, Übungswiese, Übungsgrün, Übungsbunker usw.

Die gesamte Golfanlage wird der Öffentlichkeit zugänglich sein.

### 2.1 Maßnahmeträger

Herr Dipl.-Ing. Rainer Stephani oder eine mit ihm verbundene Firma errichtet als Maßnahmeträger und Vertragspartner der Gemeinde Nippermin-Balm das gesamte in den Plänen dargestellte und in den Erläuterungen beschriebene Vorhaben. Der Maßnahmeträger verpflichtet sich, die Gesamtanlage in folgenden Zeitabschnitten fertigzustellen:

- a) Öffentliche Wege im Golfplatzgelände und Parkplätze Baubeginn innerhalb von 10 Monaten nach Vorlage der Baugenehmigung, Fertigstellung innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn;
- b) 9 Spielbahnen, Übungswiese und sonstige Übungseinrichtungen innerhalb von 30 Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung;
- c) weitere 9 Spielbahnen innerhalb von 45 Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung;
- d) restliche Spielanlagen sowie landschaftspflegerische Maßnahmen (Gesamtfertigstellung) innerhalb von 60 Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung.

## 2.2 Schaffung von Arbeitsplätzen

Während der Bauphase wird durch die Einschaltung örtlicher Firmen in größtmöglichem Umfang eine erhebliche Zahl Arbeitsplätze geschaffen oder gesichert.

Nach Fertigstellung der Gesamtanlage werden für die Arbeiten auf dem Golfgelände wegen der sehr arbeitsintensiven Pflegemaßnahmen ca. 10 Arbeitskräfte benötigt. Diese Arbeitskräfte können überwiegend aus dem örtlichen Bereich eingestellt und angelernt werden.

Geführt wird diese Pflagemannschaft von einem ausgebildeten Greenkeeper. Dabei handelt es sich um einen Beruf mit mehrjähriger Ausbildung und Abschluß, der seit kurzem auch in Deutschland erlernt werden kann. Sollte seitens eines einheimischen Landschaftsgärtners oder einer Person mit ähnlichem Beruf Interesse an dieser Ausbildung bestehen, wäre dies als langfristige Maßnahme auch durchführbar.

Im Zusammenhang mit dem Clubsekretariat, dem Pro-Shop und dem Empfangsgebäude mit Imbiß bei den Übungsanlagen werden weitere 5 bis 6 Arbeitsplätze geschaffen, die vom örtlichen Arbeitsmarkt besetzt werden können.

Entsprechende Einweisungen erfolgen durch geschultes und ausgebildetes Fachpersonal, das zur Führung der Golfschule und des Pro-Shops erforderlich ist.

Für interessierte und talentierte Jugendliche ergibt sich die Möglichkeit, eine Lehrstelle als Golflehrer anzutreten (Ausbildung 3 Jahre), um später selbst als Golflehrer tätig zu sein.

### 2.3 Fremdenverkehr

Der Fremdenverkehr wird ohne jeden Zweifel die tragende Wirtschaftskraft für die Insel Usedom werden und künftig den Hauptanteil an Arbeitskräften stellen.

Der stetig wachsende Wunsch der Touristen nach einem Aktivurlaub macht deshalb auch die Schaffung von entsprechenden Sporteinrichtungen erforderlich.

Nach einer Umfrage der Firma EMNID zeigen etwa 15 % der Bundesbürger Interesse am Golfsport. Der Beweis dafür, daß insbesondere beim Urlauber das Interesse am Golfsport sehr groß ist, wird durch die von vielen Gemeinden in den Feriengebieten Süddeutschlands und Österreichs geförderten Golfanlagen erbracht.

Der Golfsport mit den bereits erwähnten ungewöhnlich hohen Zuwachsraten bietet hier eine ideale Ergänzung zum Badeurlaub, zumal die Ausübung des Golfsports bei nahezu jeder Witterung möglich ist. Golf kann ausgenommen bei einer Schneedecke oder bei starkem Frost das ganze Jahr über gespielt werden.

Dies führt auch dazu, daß durch den Golfplatz eine Verlängerung der touristischen Saison im Frühjahr und im Herbst bewirkt wird. Die geplante Golfanlage ist deshalb als notwendige und gewünschte Maßnahme zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur einzustufen.

Es ist vorgesehen, den Urlaubern aus den umliegenden Ferienorten über Einführungskurse die Möglichkeit zum Golfsport zu geben. Dabei ist zur verkehrsmäßigen Entlastung die Einrichtung eines kostenlosen Buspendelverkehrs zu den Seebädern vorgesehen.

### 2.4 Organisation

Die Grundstückseigentümer überlassen die Flächen der Golfanlage an den Maßnahmeträger. Dieser verpflichtet sich, alle Kosten für die Errichtung des Golfplatzes und den Betrieb der Anlage zu übernehmen.

Der bereits gegründete und im Handelsregister Wolgast eingetragene Golfclub „Balmer See - Insel Usedom“ e.V. zeichnet für die sportlichen Belange verantwortlich.

Der öffentliche Golfplatz sowie die Übungsanlagen sind jedermann unabhängig von einer Zugehörigkeit zu einem Golfplatz gegen eine Spielgebühr zugänglich, wenn die spielerischen Fähigkeiten erworben wurden.

## 2.5 Öffentliche Zugänglichkeit der Anlage

Die öffentliche Zugänglichkeit der Golfanlage wird durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Das Gelände des Golfplatzes wird nicht eingezäunt.
- Es wird von öffentlichen Wegen und Straßen durchzogen, die ohne Einschränkung genutzt werden können.
- Durch die umfangreichen Übungsanlagen kann sich die Bevölkerung und der Fremdenverkehrsgast mit dem Golfspiel vertraut machen.
- Nach Erreichen der sogenannten Platzreife kann jeder Spieler gegen Entgelt den öffentlichen Golfplatz benutzen.

Die Erholungslandschaft im Bereich der Gemeinde steht damit nicht nur weiterhin der Bevölkerung offen, sie gewinnt vielmehr durch die geplante Maßnahme noch erheblich an Attraktivität und bietet einer größeren Zahl Erholungssuchenden Ruhe und Entspannung.

## 2.6 Bauliche Anlagen

Für den Betrieb der gesamten Golfanlage werden folgende bauliche Anlagen erforderlich:

- Pkw-Stellplätze im Bereich des Kurzplatzes für Golfplatzbesucher,
- Regenabschlaghütten mit integrierten Aufenthaltsräumen:  
Die Errichtung dieser einseitig offenen Konstruktionen erfolgt bei den östlichen Übungsabschlägen. Durch Einbindung in das vorhandene Gelände und Anpassung an die dörfliche Bebauung wird eine unauffällige Lösung dieser Bauwerke erreicht. Die Größe dieser Gebäude von maximal 10 x 20 m ergibt sich aus der Notwendigkeit, für den zu erwartenden Schulbetrieb für den Tourismus der Seebäder neben den überdachten Abschlaghütten auch Aufenthaltsräume und Umkleiden zu schaffen.
- mehrere Wetterschutzhütten im Golfgelände verteilt zum Schutz gegen Blitzschlag und Regen,
- 18 Spielbahnen mit Abschlägen und Grüns im Bereich des 18-Loch-Platzes,
- 9 Loch-Kurzplatz (öffentlich),
- Übungswiese mit Abschlägen von zwei Seiten aus beispielbar, Übungsgrüns, Übungsbunker usw. (öffentlich),
- Wanderwege (öffentlich).

Bei allen baulichen Anlagen wird größter Wert darauf gelegt, daß sich die Gebäude von Form und Gestalt in die ortsübliche ländliche Bebauung einfügen.

## 2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung an die vorhandenen Orts- bzw. Kreisstraßen.

Die geplanten Wanderwege zur Erschließung des Geländes für die Öffentlichkeit erhalten keine befestigte Decke, um eine Versiegelung der Landschaft zu vermeiden.

Diese Wege werden als öffentliche Wanderwege gekennzeichnet und an einzelnen landschaftlich reizvollen Stellen mit Rastbänken ausgestattet. Die Pflege dieser Wege und Anlagen obliegt dem Betreiber der Golfanlage.

Für die Wasserversorgung der Golfanlage wird eine eigene Brunnenanlage errichtet. Die Lage und Dimensionierung wird auf der Basis des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens festgelegt. Die Gebäude werden an das öffentliche Wassernetz angeschlossen.

Für die Abwasserbeseitigung werden die notwendigen Entsorgungseinrichtungen gebaut.

Nach Fertigstellung der gemeindlichen Entwässerung wird die Anlage an dieses öffentliche Netz angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Trafostationen oder, falls erforderlich, über eine eigene Einrichtung.

## 2.8 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft

Durch den Bau des Golfplatzes werden weder der Natur Flächen entzogen noch versiegelt. Es handelt sich um eine Nutzungsänderung. Das bisher äußerst intensiv bewirtschaftete Ackerland wird zum großen Teil in extensiv bewirtschaftetes Grünland (Graslandschaft) verwandelt und in ganz erheblichem Umfang über Mager- und Trockenrasen, Sukzessionsflächen, Feuchtbiotope und Wasserflächen der Natur vollständig zurückgegeben. Bereits eingetretene Erosion im Bereich der Ackerfläche wird beseitigt und künftig durch die Vegetation verhindert.

Um negative Auswirkungen der Nutzungsänderung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und nicht vertretbare Auswirkungen zu vermeiden, wurde vom Maßnahmeträger bereits ein ökologisches Gutachten mit Umweltverträglichkeitsstudie und ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Für die gesamte Anlage stehen ca. 125 ha Fläche zur Verfügung. Da die eigentliche Spielfläche und die Übungsbereiche jedoch lediglich ca. 41 ha beanspruchen, verbleiben ca. 84 ha Naturfläche für ökologisch wertvolle Bereiche und Biotope.

Die insgesamt sehr große zur Verfügung stehende Fläche ermöglicht eine landschaftlich schonende Einbettung des Golfplatzes in das

vorhandene reizvolle Gelände. Bei einer Verdichtung der Spielbahnen auf eine kleinere Fläche würde das Landschaftsbild leiden. Daneben müßten die geplanten Wanderwege zum Teil entfallen, um durch die dann dicht liegenden Spielbahnen keine Gefährdung der Wanderer entstehen zu lassen.

Die bis heute intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird in eine Landschaft mit hohem Grünflächenanteil verwandelt. Die Düngemittelbilanz verbessert sich durch den Golfplatz ganz erheblich. Da auf dem Golfplatz nur die Grüns und die Abschläge regelmäßig gedüngt werden, vermindert sich der Düngemittelauftrag bezogen auf die Gesamtfläche auf weniger als 10 % der ursprünglichen Düngung.

Durch die Schaffung völlig neuer Biotope und Schutzzonen wird Lebensraum für eine ganze Anzahl bisher nicht vertretener Tierarten geboten. Eine Untersuchung beim Golfplatz Unna-Fröndenberg hat ergeben, daß die Zahl der Vogelarten auf dem Golfplatz und im Grenzbereich des Platzes erheblich erhöht werden konnte. So waren vor dem Bau des Golfplatzes 45 Vogelarten mit 26 Brutvogelarten registriert. Nach zwei Jahren Spielbetrieb wurden im gleichen Gelände 98 Vogelarten, davon 14 Rote-Liste-Arten mit 56 Brutvogelarten erfaßt.

## 2.9 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Der vorliegende mit den zuständigen Behörden abgestimmte landschaftspflegerische Begleitplan ist wesentlicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Durch diesen Plan wird gewährleistet, daß die Bepflanzung landschaftsbezogen und mit standortgerechten heimischen Arten erfolgt. Die Entwicklung und Pflege der Schutzgebiete und der schützenswerten Landschaftsteile wird durch diese Maßnahme gesichert.

## 2.10 Ausweichflächen

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden verschiedene Alternativstandorte und Ausweichflächen im Planungsraum erwogen und untersucht.

Nach Überprüfung stellte jedoch keiner dieser Vorschläge eine realisierbare Möglichkeit dar. Die Gründe lagen in Eigentumsverhältnissen, Gemeindegrenzen sowie in landschaftlichen und spieltechnischen Schwierigkeiten. Es verbleibt demnach die überplante Fläche als die einzig sinnvolle und vertretbare Möglichkeit für die Realisierung des Vorhabens, was auch durch das abgeschlossene Raumordnungsverfahren bestätigt wurde.

Neppermin, den 27. September 1996



