

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GOLFPLATZ KORSWANDT" DER GEMEINDE KORSWANDT

## PLAN (TEIL A)



**SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I. S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 23.09.04 (BGBl. S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Korswandt vom 03.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 "Golfplatz Korswandt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.  
Der Geltungsbereich umfasst ca. 57,4 ha unbebaute Fläche angrenzend im Norden: an den südlichen Ortsrand von Korswandt und die Landesstraße 266 sowie im Osten, Süden und Westen: an zusammenhängende Waldflächen.

**Planzeichnung**  
1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB  
1.1 Art der baulichen Nutzung

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

**1.4 Verkehrsflächen**

**1.5 Grünflächen**

**1.6 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

**1.7 Flächen für Aufschüttungen**

**1.8 Flächen für Wald**

**1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**2. Nachrichtliche Übernahme**

**3. Sonstige Planzeichen**

**4. Darstellung ohne Normcharakter**

**TEXT (TEIL B)**  
**1. Festsetzungen nach § 9 BauGB**  
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.2-9 BauNVO)  
Das sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Golfplatzgebiet festgesetzt.  
Folgende Arten der Nutzung sind allgemein zulässig:  
- Läden für den Golfplatzbedarf  
- Golfclubhaus  
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen des Golfplatzes  
- Abschlagshütten  
- Schank- und Speisewirtschaften für den über das Gebiet hinausgehenden Bedarf  
- notwendige Stellplätze für den Golfplatz- und Gastronomiebetrieb  
- Zufahrten und innere Fahrwege  
- Nebenanlagen für die Bewirtschaftung des Golfplatzbetriebes  
- technische Nebenanlagen für die Versorgung des Golfplatzgebietes  
Der schalltechnische Schutzanspruch des Golfplatzgebietes entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes.  
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.  
1.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
Allgemein zulässig auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind:  
- 18 Spielbahnen mit den dazugehörigen Abschlägen, Grün-, Bunkern und Rauen Flächen;  
- Übungseinrichtungen mit dazugehörigen Abschlägen, davon 4 überdachte mit einer Grünfläche von max. 60 m<sup>2</sup>  
- Beschilderung der Abschläge  
- Anpflanzen in Form von Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen  
- Teiche und wechselseufte Biotope  
- Aufschüttungen in Form eines Erdwalls  
- Zuwegungen zur Bewirtschaftung der eingelagerten Waldflächen  
Nicht zulässig sind:  
- Spielbahnen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 40- m- Zone ab Straßenaußenkante zur L 266  
1.4 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
- Bauliche Anlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Stellplätze, Nebenanlagen und Abschlagshütten errichtet werden. (§ 23 BauNVO)  
1.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)  
- Auf der zeichnerisch zum Aufschütten festgesetzten Fläche ist 5 m breit und 1,5 m hoch ein Erdwall aufzuschütten.  
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Festsetzung für faunistische Sonderfunktionen gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB  
Auf den zeichnerisch für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen werden nachfolgende Maßnahmen durchgeführt:  
- Anlage eines pflegearmen Kurzrasens mit offenen Sandstellen auf ca. 5 % der Fläche (Vegetationshöhe nicht über 15 cm, letzte Mahd im September)  
- Spielfeld mit Feldsteinen (D 50 - 80 cm) vereinzelt und in Gruppen abgrenzen, Zwischenräume mit Eichenpfählen verschiedener Sichthöhen (1 m - 2 m) markieren  
- Schutzfläche erläutend ausschildern.  
Ein 10m- Pufferstreifen ist zu berücksichtigen  
1.7 Anpflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)  
- Nicht überdachte notwendige Stellplätze sind teilweise herzustellen und mit 1 Laubbaum je 4 Stellplätze zu begrünen.  
Art und Qualität: Fagus sylvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche),  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)  
- Innere Fahrwege sowie Sicherheitstreifen und Ausweichflächen sind zu 50 % teilsiegelte herzustellen und zu begrünen.  
- Der zeichnerisch zum Aufschütten festgesetzte Erdwall ist mit einer Schutzpflanzung folgender Arten zu versehen: Bäume: Fagus sylvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus silvestris (Kiefer)  
Sträucher:  
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweigriffliger Weißdorn), Euonymus alatus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyrastrer (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Rose), Rosa rubiginosa (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)  
Die Pflanzung erfolgt auf 220 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudensaum. Gepflanzt wird in Gruppen zu 5 Pflanzen je Art. Die Bäume sollen nach ästhetischen Gesichtspunkten frei eingeordnet werden.  
Der Abstand der Pflanzen beträgt untereinander und zwischen den Reihen 1,00 m. Niedrigbleibende Sträucher sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu 70 % 2 x verpflanzte Ware mit 80 - 100 cm Höhe von 150 - 175 cm zu pflanzen. Die Hochstämme müssen einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm haben. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsphase ist bis zum abnahmefähigen Zustand, mindestens jedoch 3 Jahre zu gewährleisten.  
- Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind Strauchpflanzungen mit folgenden Arten zu pflanzen:  
Bäume: Fagus sylvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus silvestris (Kiefer)  
Sträucher: Aver campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyrastrer (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Rose), Rosa rubiginosa (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)  
Die Pflanzung erfolgt auf 620 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudensaum. Gepflanzt wird in Gruppen zu 5 Pflanzen je Art. Die Bäume sollen nach ästhetischen Gesichtspunkten frei eingeordnet werden. Der Abstand der Pflanzen beträgt untereinander und zwischen den Reihen 1,00 m. Niedrigbleibende Sträucher sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu 70 % 2 x verpflanzte Ware mit 80 - 100 cm Höhe von 150 - 175 cm zu pflanzen. Die Hochstämme müssen einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm haben. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsphase ist bis zum abnahmefähigen Zustand, mindestens jedoch 3 Jahre zu gewährleisten.  
1.8 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 dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.  
**2. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB:**  
- Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das FFH- Vorschlagsgebiet mit der Bezeichnung DE 2050-303.  
- Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Heringsdorf.  
**3. Hinweise**  
- Die Bergung und Dokumentation von im Plangebiet befindlichen Bodendenkmälen soll gem. Maßnahmeplan zwischen Bauherr, Gemeinde und Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V vom 30.05.2005 erfolgen.  
- In dem zeichnerisch dargestellten 40 m- Bereich ab Straßenaufkante der Landesstraße L 266 sind keine Spielbahnen zu errichten (gem. Richtlinie des Bundesinstitutes für Sportwissenschaft).  
- Das gesamte B- Plan- Gebiet ist von einer Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überplant.  
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmal- schutzbehörde 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 Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff) unverzüglich der unteren Denkmal- schutzbehörde 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".

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.09.04  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ahlbecker Anzeiger am 21.09.04 ortsüblich erfolgt.  
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.  
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 15.12.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.06 bis zum 03.02.06 während der Dienstzeiten in Bansin, Amt Usedom-Süd, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.05 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 11.05.06 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Anklam, den 11.05.06 Kataster- und Vermessungsamt
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.03.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Korswandt, den 04.05.06 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.05.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.05.06 gebilligt.  
Korswandt, den 04.05.06 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.06.06 Az.: 61.1/23.05-010906 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Korswandt, den Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise sind beachtet.  
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.  
Korswandt, den Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Korswandt, den Der Bürgermeister
- 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 ..... im Usedomer Amtsblatt 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 (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Korswandt, den Der Bürgermeister

**Übersichtsplan (maßstäblich)**

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
"GOLFPLATZ KORSWANDT" DER GEMEINDE KORSWANDT**

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

**Lageplan**

Vertragsgeschäfte: Landkreis Ostvorpommern - 3ter Landrat - Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Ostvorpommern und die Kreisstadt Greifswald Mühlenstraße 10c 17390 Ahlbeck Tel. 0371-2834-30 Fax: 0371-2834-11	Bezugsdatum: Lage: Gk 42/63 (P) 1:1000 HN 76 März 06 Ursprungsmaßstab 1 : 1000	Umschreibung: Korswandt Flur: 2 und 3
Antrag: 05042	errichtet am: 03.06.2005 errichtet durch: A. Winkler	abgefragt nach: Vorheriger Messung im: Mai 2005 durch: Melankept

**B-Plan „Golfplatz Korswandt“  
Golfplatz Korswandt GmbH, Hauptstraße 10, 17419 Korswandt**