

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

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB
- unterirdisch
  - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Grenze der Bauverbotszone gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 LWVG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  - 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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1. Die Zufahrt ist als Stichstraße mit Wendefläche herzustellen.
  2. **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-Golfplatz-Bereich;
      - eingeschossige Nebengebäude für Leergut, 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: Pflegebereich. Im Pflegebereich sind zulässig: Technikhalle, Werkstatt mit Personalräumen, Hoffläche, Stellplatzanlage mit maximal 100 Kfz-Stellplätzen. Die überbaubare Fläche im Pflegebereich beträgt maximal 1.200 m².
    - 2.3 Die Zweckbestimmung der Grünfläche Nr. 3 lautet: Übungsplatz. Auf der Grünfläche Nr. 3 sind zulässig: Übungsflächen, Abschlaghalle. Die überbaubare Fläche im Übungsplatzbereich beträgt maximal 1.200 m².
    - 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 Grenz-, Abschlag- und Fairways auf maximal 43 % der Gesamtfläche. Semi-Rough's auf maximal 10 % der Gesamtfläche. Hard-Rough's auf maximal 27 % der Gesamtfläche. Rough's 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. Die dienen der Sicherung vor Flugballen und dem Schutz vor Rasenmäherärm und gelten als Maßnahmenflächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.
  3. **Wasserflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
    - 3.1 Es sind Wasserflächen mit einer maximalen Größe von 1,5 ha zulässig.
  4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
    - 4.1 Die nicht besetzten Zwischen- und Randbereiche (roughs) und die Übergangsbereiche (hard-roughs) innerhalb der Grünfläche Nr. 1, 2 und 3 sind einzuhäuten. Weitein sind in den Randbereichen Flächenwässerzonen, die höchstens 0,50 m tief sind, sowie Tiefwasserzonen mit einer Mindesttiefe von 3,00 m auszubilden. Die Flächenwässerzonen sind auf insgesamt maximal 17 % der Gesamtfläche zu besetzen. Ausgenommen sind Bäume und Teiche.
    - 4.2 Im Umfeld von oberirdischen Bodendenkmätern und geschützten Biotopen sind Geländeänderungen im 20m-Bereich unzulässig.
    - 4.3 Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in versickerungsfähiger Bauweise auszubilden.
    - 4.4 Die neu entstehenden Teiche sind in naturnaher Bauweise auszubilden. Eine maximale Böschungeneigung von 1:4 ist einzuhalten. Weiterhin sind in den Randbereichen Flächenwässerzonen, 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 Gesamtfläche zu sichern. Die Schwankung des Wasserspiegels darf maximal 50 cm betragen. Die Wasserentnahme ist so zu gestalten, dass keine Gefährdungen für Tiere entstehen.
    - 4.5 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 Böschungsoberkanten ist ein 10 m breiter Streifen von der Golfplatznutzung freizuhalten. Eine einmalige Mahd pro Jahr ist zulässig. Die Zugänglichkeit ist einzuschränken.
  5. **Lärmschutz:** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
    - 5.1 Zum Schutz vor Rasenmäherärm ist zu Wohngebieten der 100 m - Mindestabstand zwischen Grundstücksgränze und Mähflächen, die täglich gemäht werden, einzuhalten.
  6. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
    - 6.1 Entlang der West- und Ostgränze der Grünfläche Nr. 3 Übungsplatz ist eine 5-m-Breite 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 Gesamtfläche 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 Gesamtfläche 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 großkröniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
    - 6.5 Pflanzenliste für die Anpflanzgebiete:
 

Bäume (normaler Standort)	Bäume (feuchter Standort)
Acer campestre	Ahnu glauca
Acer platanoides	Betula pendula
Acer pseudoplatanus	Betula pubescens
Betula pendula	Betula pubescens
Carpinus betulus	Fraxinus excelsior
Fagus sylvatica	Quercus robur
Fraxinus excelsior	Quercus petraea
Quercus robur	Sorbus aucuparia
Sorbus aucuparia	
	Bäume (feuchter Standort)
	Ahnu glauca
	Betula pendula
	Betula pubescens
	Salix alba
	Sträucher
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana
	Crataegus monogyna
	Euconymus europaeus
	Hippocastanum ssp.
	Prunus spinosa
	Rhamnus cathartica
	Rosa canina
	Rosa rugosa
	Rubus fruticosus
	Rubus idaeus
	Salix caprea
	Viburnum opulus
	Sträucher
	Roter Hartfeg
	Hahnenfuß
	Weißdorn
	Pflaumenblüte
	Sanddorn
	Schlehe
	Echler Kreuzdorn
	Hunde-Rose
	Brombeere
	Sal-Weide
	Gemeiner Schneeball
    - 6.6 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 12 m² mit einer Mindestbreite von 3,0 m dauerhaft von Verwegrung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
  7. **Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 b BauGB**
    - 7.1 Entlang der neu angelegten Hecken sind Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss durchzuführen. Bei auftretenden Schädigungen der Hecke ist die Erhaltung in Frage stellen, sind weitere Maßnahmen zum Schutz zu treffen.
    - 7.2 Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Vegetationsbestände sowie die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend dem abgestorbenen Bestand vorzunehmen.
    - 7.3 Auf der Grünfläche Nr. 6 der Planzeichnung sind die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Vegetationsbestände auf der Nordseite der Zufahrtsstraße als Feldhecke zu erhalten. Eine Reduzierung um 2 m entlang der Straße ist zulässig. Dabei ist auf der Nordseite eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern als Ausgleich anzulegen.
  8. **Bodendenkmal-Bereiche § 9 Abs. 6 BauGB**
    - 8.1 Das Planzeichen BD 1 kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung eine Veränderung, Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgrünung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.
    - 8.2 Das Planzeichen BD 2 kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DSchG M-V, VVB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erhaltenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (GGBl. I S. 440) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauweise und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. I S. 59).
- | Planzeichen | Erläuterung  | Rechtsgrundlage  |
|-------------|--|--|
|             | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)                |
|             | VERKEHRSLINIEN   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)                         |
|             | GRÜNFLÄCHEN  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)                         |
|             | WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)                         |
|             | Pflägebereich  | besondere Zweckbestimmung der Grünfläche, hier Pflägebereich |
|             | Wasserflächen  |  |
|             | 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 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   |  |
|             | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen  | (§ 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   |  |

## VERFAHRENSMERKE

- 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 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 18.07.2006, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 18.07.2006, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 für den Golfplatz Sassnitz/Mukran, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
1. Die Stadtvertreterversammlung hat am 11.06.2001 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Golfplatz Sassnitz/Mukran“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Sassnitz-Stadtsprenger“ Nr. 12/2001 vom 08.10.2001.
 

Sassnitz, 14.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister
  2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 

Sassnitz, 14.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister
  3. 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, 14.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister
  4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Sassnitz, 14.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister
  5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 

Sassnitz, 14.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister
  6. 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 Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im „Sassnitz-Stadtsprenger“ Nr. 03/2005 vom 14.03.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.
 

Sassnitz, 14.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister
  7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als nicht dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
 

Bergen, (Siegel) Kataster- und Vermessungsamt
  8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Sassnitz, 14.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister
  9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom ... gebilligt.
 

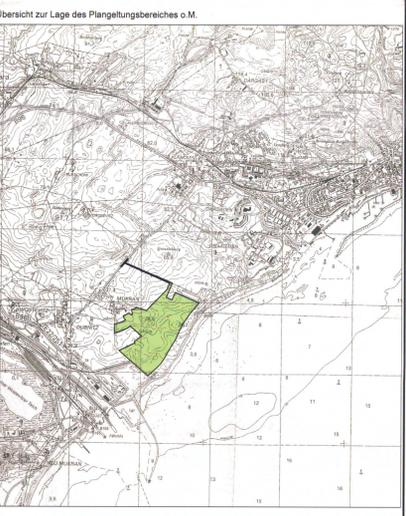
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister
  10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
 

Sassnitz, 14.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister
  11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten hat, ist am 17.07.2006 ortsüblich durch Abdruck im „Sassnitz-Stadtsprenger“ Nr. 07/2006 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Einspruchsgründen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung N-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 17.07.2006 in Kraft getreten.
 

Sassnitz, 18.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister



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

Sassnitz, 18.7.06

(Siegel) D. Holtz  
Bürgermeister