

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 46
Golfanlage zum Fischland
Stadt Ribnitz - Damgarten, Ortsteil Neuhof

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Ribnitz - Damgarten

Vorhabensträger:
Pawlowski & Köhler Golfanlagen GbR
Pappelallee 32 a

18 311 Neuhof

Tel./Fax. 03821 - 894610 / 894611

Planung: Dipl.-Ing. Karl Pawlowski
Landschaftsarchitekt BDLA
Doberaner Str. 156

18 056 Rostock

Tel./Fax. 0381 - 2006472 / 2016688

**Bebauungsplan Nr. 46
Golfanlage zum Fischland**

Begründung

0 Gründe der Aufstellung und der Durchführung des Bebauungsplanes

1 Planungsrechtliche Grundlagen

2 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

5 Grunddaten der Landschaft

6 Planungsziele

7 Planungsinhalte

8 Ver- und Entsorgung

9 Auswirkungen der Planung

10 Flächenbilanzierung

11 Kosten

12 Realisierung der Planung

0 Gründe der Aufstellung und der Durchführung des Bebauungsplanes

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt, zur Verlängerung der touristischen Saison und zur Verbesserung der Infrastruktur, südwestlich des Ortsteiles Neuhof eine Fläche für den Golfsport mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu entwickeln. Damit soll eine notwendige Bereicherung des touristischen Angebotes mit den daraus zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklungen erreicht werden. Gleichzeitig soll mit der Golfanlage den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung nach Sport, Freizeit und Erholung Rechnung getragen werden.

Im Vorfeld wurde in Übereinstimmung mit der Stadt und dem Landkreis Nordvorpommern eine bis zum 06.05.2000 befristete 3 Löcher Golfübungsanlage nach § 35 (2) BauGB genehmigt. Damit wird das Ziel verfolgt, frühzeitig der Nachfrage zur Ausübung des Golfsports zu entsprechen und den Bedarf in der Region zu entwickeln.

Mit der vorhandenen 3 Löcher Golfübungsanlage in Neuhof wurde dazu ein positiver Beitrag geleistet. Nach Auswertung der vergangenen Jahre genügt deren Attraktivität und Wirtschaftlichkeit jedoch leider nicht, so daß der Vorhabensträger eine kurzfristige Erweiterung um sechs Spielbahnen anstrebt.

Um dieses Ziel in kurzer Zeit zu erreichen, wird in Abstimmung mit der Stadt Ribnitz-Damgarten die Durchführung eines Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 46 über ein Teilgebiet des räumlichen Geltungsbereiches - Golf des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Dazu wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten ein Änderungsbeschluß zum Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 46 gefaßt. (siehe auch 1.1 Beschlußfassung)

Damit soll in einem ersten Schritt in einem begrenzten Geltungsbereich die planungsrechtlichen Grundlagen zur Genehmigung eines 9 Löcher Golfplatzes mit Übungsanlagen und der notwendigen Bebauung unter Einbeziehung der bestehenden Anlagen erreicht werden. Dies ist dadurch begründet daß:

- Der größte Teil der Flächen bis zum Jahre 2003/2004 durch die Agrargenossenschaft Bartelshagen I angepachtet sind, so daß ein kurzfristiger Zugriff auf die Gesamtflächen nicht möglich ist. Der Betrieb wird gefördert und das Land hat eine Bankbürgschaft übernommen.
- Für die Nutzung der um die zusätzlichen 6 Spielbahnen erweiterte Fläche aber ein Einvernehmen der Agrargenossenschaft Bartelshagen I vorliegt. Der größte Teil der Flächen wurde durch den Vorhabensträger erworben, es werden Kaufverhandlungen mit der Mecklenburger Landgesellschaft geführt und es sind Kaufanträge bei der BVVG und der Stadt Ribnitz-Damgarten gestellt.
- Durch den Landkreis Nordvorpommern eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB für die Betreibung einer 9 Löcher Golfanlage nicht in Aussicht gestellt wird und damit nur über eine entsprechende Planreife eines B - Planes oder V+E - Planes die Genehmigung zum Spielbetrieb möglich ist. (Schreiben des Landkreises vom 06.10.1999)
- Die Stadt Ribnitz-Damgarten eine nutzungsfähige Golfanlage als wichtigen und kurzfristig benötigten Faktor zur Verlängerung der Vor- und Nachsaison und zur Attraktivitätssteigerung des Wirtschaftsstandortes Nordvorpommern errichten will.
- Den vorhandenen Mitgliedern aber auch den Partnerhotels und -pensionen die Möglichkeit der weiteren Nutzung der hohen Investitionen bis zur Genehmigung der endgültigen Anlagen ermöglicht wird.
- Die Genehmigung der zusätzlichen Spielbahnen ist außerdem Grundvoraussetzung zur Aufnahme des zwischenzeitlich gegründeten Golfclubs „Zum Fischland“ e.V. im Deutschen Golfverband (DGV) und erhöht außerdem sowohl den Anreiz für einheimische Golfinteressierte - Mitglied zu werden, als auch für golfspielende Urlauber - die Anlage zu nutzen. Da inzwischen schon 7 Arbeitsplätze (einschließlich Gastronomie und Golflehrer) zur Pflege und Unterhaltung erforderlich sind, wird damit auch die notwendige wirtschaftliche Tragfähigkeit abgesichert.

Für die weitere Planung und Ausführung der endgültigen Golfanlage konnte der Golfplatzdesigner Toni Ristola, kanadischer Staatsbürger, gebunden werden. Toni Ristola ehemals selbst professioneller Golfspieler hat weltweit 6 Golfplätze davon zwei in Deutschland gebaut. Er wird unter Beachtung der Ergebnisse der UVS und der Maßgaben des durchgeführten RO-Verfahrens den Spielbahnverlauf der vorgelegten Studie präzisieren sowie entsprechend optimieren. Dabei ist er Garant, daß eine Golfanlage mit höchsten Standart und Spielqualität entstehen wird.

Nach der Optimierung des Spielbahnverlaufs hinsichtlich der naturschutz- und wasserrechtlichen sowie spieltechnischen Erfordernissen wird eine wesentliche flächenmäßige Änderung der Nutzungsstrukturen gegenüber der Studie (aufgrund der Spielregeln, der Minimierung des Pflegeaufwandes, der festzusetzenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Pflanz- und Erhaltungsgebote) nicht auftreten. Der prozentuale Anteil der Nutzungsstrukturen bleibt dabei immer gleich.

1 Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Beschlußfassung

Am 09.09.1998 faßte die Stadt Ribnitz-Damgarten in ihrer Stadtvertretersitzung den Beschluß, den Bebauungsplan Nr. 46 - Golfanlage zum Fischland aufzustellen.

Ziel war die Errichtung einer 2 x 18 Löcher Golfanlage mit einem 9 Löcher Kurzplatz und der zur Betreibung notwendigen Anlagen.

Am 27.10.1998 faßte die Stadt Ribnitz-Damgarten in ihrer Stadtvertretersitzung den Beschluß, die 1. Änderung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Ziel ist es die gekennzeichnete Flächen nördlich der Pappelallee für die Golf sportnutzung planungsrechtlich im Parallelverfahren vorzubereiten.

Am 27.10.1998 faßte die Stadt Ribnitz-Damgarten in ihrer Stadtvertretersitzung den Beschluß, den Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplan Nr. 46 - Golfanlage zum Fischland vom 09.09.1998 zu ändern.

Ziel ist es im Bebauungsplan Nr. 46 die kurzfristige Nutzung einer 9 Löcher Anlage wegen der vor genannten Gründe planungsrechtlich vorzubereiten. In einer nachfolgenden 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 46 soll unter einem schrittweisen Rückbau der vorhandenen 9 Löcher Anlage ein 18 Löcher Golfplatz und ein 9 Löcher Kurzplatz auf der im ROV untersuchten Fläche errichtet werden. Dabei wurde das Planungsziel einer 2 x 18 Löcher Golfanlage wegen des zu großen Flächenentzuges für die Landwirtschaft aufgegeben. Das Planverfahren der 1. Änderung soll bis zum Ablauf der bestehenden Pachtverträge abgeschlossen sein, so daß dann zügig mit dem Bau der endgültigen Anlage begonnen werden kann.

1.2 Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der einzelnen Grundstücke diente ein Katasterplan, ausgegeben durch das Kataster- und Vermessungsamt Ribnitz im Maßstab 1:3.890, sowie eine topographische Karte im Maßstab 1:10.000. Die Eigentümer der Grundstücke wurden durch das Katasteramt benannt.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 46 gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1 S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. 1 S. 132)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1 S. 58)
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 27. 04. 1998

2 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Standort der geplanten Golfanlage liegt in einem Tourismusentwicklungsraum zwischen dem Oberzentrum Rostock und dem Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten.

Der Tourismus als tragender Wirtschaftszweig der Region soll konkurrenzfähig weiter entwickelt werden sowie als Erwerbsquelle eine ganzjährige Bedeutung erhalten. Die Geltung und die Attraktivität von Mittelzentren, wie Ribnitz-Damgarten als zentraler Ort, sollen durch Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen für die Ansiedlung von Gewerbe, Handwerk, Handel und weiteren Dienstleistungen gestärkt und gefördert werden.

In Tourismusentwicklungsräumen ist neben der qualitativen auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs mit einer angemessenen touristischen Infrastruktur anzustreben. Sie sind als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu entwickeln, da insbesondere die Ostseeeurlaubsorte an die Grenze der ökologischen und sozialen Belastbarkeit stoßen.

Im Schreiben vom 30. 09. 1999 ist die Planungsanzeige an das

Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin, das Amt für Raumordnung und Landesplanung in Greifswald und nachrichtlich an das Innenministerium, Abt. II/6 in Schwerin über den Landrat erfolgt.

Das Bebauungsplanverfahren des B -Planes Nr. 46 im Vorentwurf wurde parallel zum Raumordnungsverfahren durchgeführt. Daher lagen die Ergebnisse des ROV's im Rahmen der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch nicht vor

Das ROV wurde mit folgenden Maßgaben abgeschlossen:

1. Der 18-Loch-Golfplatz Neuhoof ist innerhalb der vorgesehenen Fläche so zu errichten, dass die Spielbahnen als intensiv gepflegte und gedüngte Bereiche in ausreichender Entfernung zu Oberflächengewässern (Gräben) angeordnet werden. Die innere Struktur des Golfplatzes ist daher parallel zur Grünordnungsplanung mit der zuständigen Naturschutz- und Wasserbehörde einvernehmlich abzustimmen. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist gemeinsam mit der unteren Wasserschutzbehörde in Form regelmäßiger Bodenuntersuchungen zu überwachen.

2. Zur Sicherung eines ökologischen Mindestabflusses in den einzelnen Gräben und zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen der vorhandenen naturschutzrechtlich geschützten Feuchtbiotope ist der Bedarf an Brauchwasser für Beregnungsmaßnahmen auf Teilflächen der Golfanlage überwiegend aus dem gesammelten Regenwasser des künstlich angelegten Gewässers (Bevorratungsteich) und aus dem Grundwasser (Brunnenanlagen) zu decken. Bei Wasserentnahme aus dem Bevorratungsteich ist die Unbedenklichkeit der Entnahme im Hinblick auf mögliche negative Beeinträchtigungen durch Wasserabsenkungen der übrigen Oberflächengewässer (Gräben) sowie Feuchtbiotope nachzuweisen.
3. Geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile sowie Habitatbeziehungen sind in der Bau- und Betriebsphase so zu sichern, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Arten und Biotope eintreten. Habitatbeziehungen sowie ausreichende Abstände (Pufferzonen) zwischen den verbindlichen Spielbahnen der Golfanlage und den geschützten Bestandteilen sind in den verbindlichen Bauleitplanverfahren in enger Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzfachbehörden nachweislich abzustimmen und entsprechend in die Planung (B-Plan, Grünordnungsplan) einzustellen.
4. Die Beherbergungskapazitäten der Ferienanlage sind auf maximal 200 Betten zu begrenzen. Das Betreiberkonzept für die Ferienanlage ist auf einen ständig wechselnden Personenkreis auszurichten.
5. Zur Sicherung der Abwasserbeseitigung sowie zum Schutz der Trinkwasserschutzzone (TWSZ III) ist die abwassertechnische Endlösung der Golfanlage durch den Bau einer biologischen Kläranlage zu gewährleisten. Die Realisierung ist spätestens mit der Inbetriebnahme der Ferienanlage abzuschließen. Die abwassertechnische Lösung ist mit der zuständigen Fachbehörde (Landkreis Nordvorpommern) und dem Abwasserzweckverband einvernehmlich abzustimmen.

Wie in den **0 Gründen der Aufstellung** dargestellt ist eine kurzfristige Umsetzung der in der UVS vorgelegten Studie zur Golfanlage nicht möglich.

Einvernehmlich wird auch durch die Stadt Ribnitz-Damgarten, wie in **1.1 Beschlußfassung** als Planungswille dokumentiert, eine weitere durchgängige Betreibung der Golfanlage angestrebt, welche ohne B-Planverfahren nicht zu ermöglichen ist.

Dies soll mit der für die Aufnahme in den Golfverband notwendigen Maßnahmen der Erweiterung der Golfanlage einhergehen, um gleichzeitig eine Attraktivitätssteigerung mit den damit verbundenen positiven Effekten für die Stadt und den Landkreis zu erreichen.

Auf der zur Zeit begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche kann daher unter Beachtung o.g. Maßgaben nur eine gesonderte Zwischenlösung zur kurzfristigen Umsetzung der Planungsabsicht erreicht werden.

Da es sich bei der Fläche um ein weniger sensiblen Bereich handelt konnten die Maßgaben hinsichtlich ausreichender Entfernung und Abstände (Pufferzonen) zu Oberflächengewässern und Habitaten (Maßgabe 1 und 3) innerhalb des B-Planverfahrens einvernehmlich mit der Naturschutz- und Wasserbehörde abgestimmt und im B-Plan festgesetzt werden. Querende Habitatbeziehungen sind in dem überplanten Bereich entsprechend der Fachuntersuchungen im Rahmen der UVS nicht vorhanden.

Bodenuntersuchungen die schon zum wirtschaftlichen Einsatz der Dünge- und Pflanzenschutzmittel erforderlich sind, werden der unteren Wasserbehörde zur Überwachung (Maßgabe 1) der Ausbringungsmengen zur Verfügung gestellt.

Für die Wasserentnahme für die Beregnungsmaßnahmen ist ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Dieses Verfahren wird parallel zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 mit der Errichtung der endgültigen Golfanlage durchgeführt und die Maßgabe 2 sowie die Maßgaben 4 und 5 entsprechend eingehalten. Bis dahin erfolgt die Entnahme des Beregnungswassers aus dem öffentlichen Netz. Die benötigte Wassermenge kann durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 46 ist südlich der Pappelallee aus der rechtskräftigen I. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt worden.

Um das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan zu erfüllen machte sich mit dem Änderungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 46 die 1. Änderung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich, so daß die Nutzungsänderung der Fläche nördlich der Pappelallee im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung rechtsverbindlich vorbereitet wird.

Die dort befindliche Übungswiese ist wichtiger Bestandteil der Golfanlage und für deren Betreibung unverzichtbar. Eine anderweitige Ausweisung ist wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit zur Zeit nicht möglich.

Das B-Plangebiet ist damit Bestandteil der im Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten dargestellten Sonderbauflächen „Golfplatz Neuhoof“.

Eine nördliche Entwicklung der Golfanlage wird durch die Stadt nicht angestrebt. Dies ist dem Vorhabensträger bekannt und wird bei der weiteren Planung der endgültigen Golfanlage berücksichtigt.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung weist der Flächennutzungsplan eine dezentrale Entsorgung des Ortsteiles Neuhoof aus.

4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Gemarkung Neuhoof Flur 2, nordwestlich der Ortslage Neuhoof und umfaßt ca. 23 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch einen Garagenkomplex an der Straße am Wäldchen,
- im Südwesten durch einen Graben,
- im Südosten durch eine Pferdekoppel, durch angrenzende Bebauung von Neuhoof und Gartenland,
- im Nordosten durch Acker und die Straße „Pappelallee“.

5 Grunddaten der Landschaft

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Ostseeküstengebiet mit seinem Klimaeinfluß. Er gehört in die Großlandschaft des Unterwarnowgebietes, dessen östliche Grenze nahe dem Klosterbach und dem Grabensystem aus Richtung Wolfsberg verläuft und den Altheider Forst mit einschließt.

Das Gelände wurde insbesondere von der dritten großen Eisrandlage der Weichselkaltzeit (Pommersche Stadium) geprägt und gehört zu dessen flach(wellig)en Grundmoräne.

Das Gebiet wurde landwirtschaftlich größtenteils intensiv genutzt und fällt von Osten mit einer Höhenlage von 12 m ü.HN nach Süden um ca. 5,0 m ab.

Auf einer Fläche von ca. 7,5 ha befindet sich die derzeit genutzte 3 Löcher Golfübungsanlage.

Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet der Zone III. Naturschutzgebiete jeglicher Kategorien werden nicht betroffen.

Innerhalb des Teilflächen - Bebauungsplangebietes befindet sich ein nach § 20 (1) Nr. 1 LNatG M-V geschütztes Soll sowie eine nach § 27 (1) LNatG M-V geschützte (sehr lückige) Kopfpappelallee.

6 Planungsziele

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit der Errichtung der Golfplatzanlage verbindlich vorbereiten und Festsetzungen über die Nutzungen der Flächen im Bebauungsplangebiet treffen. Dabei ist der spieltechnische Ausführungsentwurf der Golfplatzanlage des Golfplatzdesigners Toni Ristola Grundlage der Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der spieltechnischen Anforderungen an eine Golfplatzanlage werden folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung der für den Golfbetrieb notwendigen Spielflächen,
- Zonierung der baulichen Anlagen und Festlegung zur Erschließung,
- Durchsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- standortbezogene Pflanzgebote,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Als besonderer Schwerpunkt wird die Vorbereitung der Zulässigkeit einer weiteren Betreibung der Übungswiese betrachtet, da sie außerhalb des Geltungsbereiches des 1. Aufstellungsbeschlusses liegt, aber wichtiger Bestandteil einer Golfanlage ist.

7 Planungsinhalte

7.1 Überbaubare Flächen, Nebenanlagen

Bis auf einen Bürocontainer für den Aufenthalt des Golfplatzpflegepersonals sind die notwendigen Gebäude in den Sondergebieten vorhanden.

Südwestlich der Pappelallee

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig eine eingeschossige Bebauung mit:

- Versammlungsgebäude mit Gastronomie,
- Unterkunft Platzarbeiter (Bürocontainer geplant),
- Nebengebäude Pflagechnik.

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze sind zulässig:

- Stellplatzanlage, unversiegelt
- Schüttgutlager, versiegelt.

Nordöstlich der Pappelallee

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig eine eingeschossige Bebauung mit:

- Abschlaghütte,
- Gerätehaus.

7.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße zwischen den Ortsteilen Borg und Neuhof. Ein zusätzlicher Ausbau ist nicht erforderlich.

Die Ein-, (Aus) -fahrt zur Golfanlage wird verbindlich festgesetzt. Gemäß EAE 85 betragen die Schenkellängen des Sichtdreiecke-Anfahrtsicht aus Richtung Borg 200 m (Geschwindigkeit 100 km/h) und aus Richtung Neuhof 100 m (Geschwindigkeit 60 km/h). Am Haltepunkt ist eine Einschränkung des Sichtfeldes durch die mit dem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume nicht gegeben.

Die enge Anbindung an ein leistungsfähiges Straßennetz (B105) gewährleistet, daß der Verkehr nicht maßgeblich erweitert wird.

7.3 Private Grünflächen

Das Plangebiet wird in der Art der (baulichen) Nutzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz / Golfplatz festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind zulässig oder zwingend:

Südwestlich der Pappelallee

- 9 Löcher Golfplatz,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Pflanzgebote von Bäumen,
- Erhaltungsgebote von Bäumen und Sträuchern,
- Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.

Die vorhandene 3 Löcher Übungsanlage wird durch die Errichtung 6 zusätzlicher Spielbahnen auf einen 9 Löcher Golfplatz ausgebaut.

Nordöstlich der Pappelallee

- Golfübungsfläche,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Erhaltungsgebote von Bäumen und Sträuchern

Gegenüber der vorhandenen Übungsanlage (Driving Range) ist hier ein Ausbau um weitere 12 Abschlagsplätze erwünscht, da gerade zum Feierabend die vorhandenen 8 Abschlagsplätze nicht ausreichen, aber auch zu Turnieren weitere Abschlagsmöglichkeiten zum Warmschlagen erforderlich sind.

- 9 Löcher Golfplatz

Der 9 Löcher Golfplatz wird durch folgende Nutzungsstrukturen gekennzeichnet:

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Abschläge (Tee): | vorgeschriebene Startflächen einer jeden Bahn, jeweils einen für Damen und Herren, da den Damen eine Verkürzung der Gesamtspiellänge um 12% zugestanden wird, |
| 2. Grüns (Greens): | Zielfläche am Ende einer jeden Bahn mit einem 10,8 cm kleinem Loch als eigentlichem Spielziel, markiert durch eine Fahne, |
| 3. Vorgrüns (Collars): | ein ca. 1-3 m breiter Randstreifen um die Grüns, wo die Schnitthöhe des Grases differenziert gestuft ist, |
| 4. Spielbahnen (Fairways): | kurzgemähte parkrasenartige gepflegte Rasenflächen, auf denen der Ball zwischen Abschlägen und Grüns gespielt wird, die Durchschnittsbreite beträgt ca. 40 m, |

- | | |
|----------------------------|---|
| 5. Halbrauhes (Semirough): | seltener (etwa wöchentlicher Schnitt) und länger gemähter Randbereich der Spielbahnen, |
| 6. Rauhes (Hardrough): | alle Flächen, ohne auf den Golfbetrieb ausgerichteten regelmäßigen Pflege- und Spielbetrieb, z.B. Gehölzflächen und Wildwiesen zwischen den Spielbahnen von den Halbrauhes umgeben. In ihnen sind die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen integriert, |
| 7. Bunker: | golftypische Sandhindernisse, in Form von vielgestaltigen Bodenmulden |

- Golfübungsfläche

Die Übungsflächen wird durch folgende Nutzungsstrukturen gekennzeichnet:

1. Driving Range: Die Driving Range ist die Übungsfläche, auf der von einem vorgegebenen Abschlag aus das Schlagen des Balles mit vollem Golfschwung geübt wird.
2. Putting Green: Das Putting Green (Übungsgrün) dient zum Üben des Einlochen (Puttens) des Balles.
3. Pitching Area: Auf dieser Fläche, die ein zweites Übungsgrün sowie ein Übungsbunker enthält, wird das Anspielen eines Grüns aus kürzerer Distanz geübt.

Die Festsetzungen nachfolgender Planungen und Maßnahmen soll sowohl die Einbindung der Golfplatz- und der überbaubaren Flächen in die Landschaft als auch die Entwicklung von Biotopstrukturen zur Verbesserung der Bilanz des Naturhaushaltes sowie den Erhalt des vorhandenen Solls sichern.

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

Diese Flächen werden als Wiesenbrache entwickelt und bis auf eine einschürige Mahd sich selbst überlassen. Die Wiesenbiotope zeichnet eine geschlossene Pflanzendecke aus, welche durch Gräser und krautige Pflanzen gebildet wird. Durch die extensive Nutzung bilden sich, arten- und blütenreiche Lebensgemeinschaften heraus. Gegenüber der vorherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung tritt eine erhebliche Verbesserung des Naturhaushaltes ein.

Diese Flächen sind aus dem Spielbetrieb des Golfplatzes herausgenommen. In ihnen sind nachfolgende Maßnahmen integriert.

- Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzung von autochthonen Arten ergeben ein besonderes zusätzliches Nahrungshabitat für die heimische Tierwelt.

- Erhaltungsgebote von Bäumen und Sträuchern

Durch die Sicherung aller Gehölzstrukturen werden faunistische Lebensräume erhalten.

Gehölzbiotope sind herausragende artenreiche Lebensräume. Sie bremsen Wind und Erosion, erhöhen die Bodenfeuchte und senken die Verdunstungsrate. Außerdem haben sie wichtige Korridor- und Trittsteinfunktionen im Rahmen des Biotopverbundsystemes und bieten der Fauna Schutz und Deckung vor Witterung und Feinden. Sie gliedern die Landschaft und steigern so deren Erlebnis- und Erholungswert.

- Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Das nach § 20 (1) Nr. 1 LNatG M-V geschützte Soll ist durch eine mindestens 10,0 m breite Pufferzone vor dem Betreten zu sichern. Die nach § 27 (1) LNatG M-V geschützte (sehr lückige) Kopfpappelallee ist durch Moderholz- und Höhlenbildung wichtiger Lebensraum für Totholzbewohner und Höhlenbrüter. Jegliche schädliche Eingriffe sind auszuschließen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abfallentsorgung und Altlastenentsorgung

Innerhalb der Anlage sind die anfallenden Abfälle durch das Personal zentral zu sammeln. Der Abfall des Ortsteils Neuhoof wird durch die Entsorgungsgesellschaft ZANO abgefahren.

Die Golfanlage wird entsprechend dem Prinzip der Abfallvermeidung und der -verminderung organisiert und eine getrennte Müllsammlung durchgeführt.

Anfallende Sonderabfälle wie z.B. Öl- und Pestizidreste und deren Behälter werden vorschriftsmäßig entsorgt.

8.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom ist abgesichert und erfolgt durch die e.dis Energie Nord AG Rostock.

8.3 Wasserversorgung

Die Versorgung der Golfanlage mit Trinkwasser ist in vollen Umfang gegeben und erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“.

Es verläuft innerhalb des Plangebietes entlang der Pappelallee eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung. Zu Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten werden der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Geh-, Fahr und Leitungsrechte eingeräumt. Die Leitungen sind mit dem Kürzel „Trinkwasser“ näher bestimmt.

Das benötigte Brauchwasser zur Beregnung der Grüns wird zur Zeit noch dem Trinkwassernetz entnommen.

Entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens ist eine Brauchwasserversorgung über das Grundwasser, als Ergänzung zur Oberflächenwassergewinnung, in Trockenperioden möglich.

Ein Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung der Oberflächen- und Grundwassernutzung wird bei der Unteren Wasserbehörde in Grimmen und dem STAUN Stralsund gestellt.

8.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserzweckverband Körkwitz. Die Entsorgung des Schmutzwassers der Golfanlage erfolgt über einen abflußlosen Fäkalientank. Dieser wird regelmäßig vom Betreiber zur Kläranlage des Abwasserzweckverband Körkwitz entleert.

Zentrale Maßnahmen zur Schmutzwasserentsorgung Neuhoofs sind kurzfristig nicht vorgesehen.

Es verläuft im Plangebietes innerhalb der Driving-Range ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung. (Rohrleitung 38/010). Zu Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten werden dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ Geh-, Fahr und Leitungsrechte eingeräumt. Die Leitungen sind mit dem Kürzel „Abwasser“ näher bestimmt.

8.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgung der Golfanlage ist zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Es verläuft im Plangebietes innerhalb der Driving-Range eine Gashochdruckleitung. Zu Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten werden der HGW Hansegas GmbH Geh-, Fahr und Leitungsrechte eingeräumt. Die Leitungen sind mit dem Kürzel „Gas“ näher bestimmt.

8.6 Leitungsrechte

Innerhalb der vor genannten, bestehenden Leitungsrechte dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Maßnahmen die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.

Ober-/unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen der Erschließungsträger dürfen in Lage oder Standort nicht verändert werden. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen sind die nach dem jeweiligen gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Leitungen darf sich nicht ändern.

Baumpflanzungen in einem Abstand kleiner 2,50 m zu den Leitungen sind nicht gestattet. Sämtliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen bedürfen entsprechend der gültigen Vorschriften die Zustimmung der Erschließungsträger.

Entlang der Leitungen befindet sich links und rechts ein jeweils 2 m breiter Schutzstreifen. Für notwendige Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten muß die Leitung jederzeit frei zugänglich sein.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Belange zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für den Golfplatzbetrieb notwendigen Flächen werden durch den Vorhabenträger erworben oder gepachtet.

9.2 Belange der Schutzgüter

- Biotope, Tiere und Pflanzen

Im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung wird eine Verbesserung des Naturhaushaltes eintreten. Golfplätze erhöhen den Anteil hochwertiger Biotope wie einschürige Wiesen, Hecken, Baumgruppen sowie Einzelbäume und bieten damit weiteren Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Habitatbeziehungen zwischen den Sommer-, Winter- und Laichplätzen von Amphibien sind im Bbauungsplangebiet nicht vorhanden.

Für seltene und störungsempfindliche Brut- und Zugvögel hat die Fläche keine Bedeutung.

Als Durchzugsgebiet des Rothirsches ist das Plangebiet nicht bekannt. Ein Nachweis des Fischotters konnte nicht erbracht werden.

Zum Schutz des vorhandenen Solls wird dieses als Tabuzone durch Betretungsverbote vom Spielbetrieb ausgegrenzt.

Die Pflege von Golfplätzen stellt im Vergleich zur früheren Acker- und Grünlandnutzung eine wesentliche Verringerung der Umweltbelastungen dar. Der Ökologische Wert und die Erholungsfunktion von Golfplätzen werden weder durch Geruch noch durch Lärm belastet.

- Boden

Die Belastung des Bodens durch Dünger wird bei gleicher Fläche gegenüber der Landwirtschaft auf 10 % des früheren Nährstoffeintrages reduziert. Die Benutzung von Langzeitdüngern auf Golfplätzen ist außerdem weitaus umweltverträglicher, als die herkömmliche Düngung oder gar das Aufbringen von organischen Stoffen wie Jauche oder Mist. Deren natürliche Umsetzung führt zu unkalkulierbarer Nährstoffversorgung, zu ungleich höheren Nitratauswaschungen in das Grundwasser sowie zu kritischen chemischen und hygienischen Belastungen der Oberflächengewässer wie Sölle und Bäche.

- Wasser

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Die Untersuchungen des hydrogeologischen Gutachtens ergaben, daß die Grundwassergeschützteitsklasse mit sehr gut geschützt (GGK 1) einzuschätzen ist und eine Gefährdung der Trinkwassererfassung Ribnitz-Damgarten infolge der konkreten hydrogeologischen Situation ausgeschlossen werden kann.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist bei einer flächendeckenden Düngung bis 250 kg N/ha keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten. Durch den Einsatz von Langzeitdüngern in mehreren kleineren Teilgaben wird damit selbst auf den punktuell am stärksten zu düngenden Flächen - den Grüns (3% der Gesamtfläche) - diese Obergrenze nicht erreicht. Dies wird durch regelmäßige Bodenuntersuchungen gewährleistet.

Die Restriktionen von Pflanzenschutzmitteln in Trinkwasserschutzzonen sind einzuhalten.

- Klima/Luft

Die geringen Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse durch das Vorhaben sind mit keiner Beeinträchtigung klimatisch relevanter Funktionen verbunden.

- Landschaftsbild

Die Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt mit der Einbindung der Golfspielemente durch die neu eingefügten Strukturelemente wie Bäume, Sträucher und Roughbereiche, in für den Naturschutz und die Landschaftspflege wertvolle kleinräumige Strukturen mit parkartigem Charakter.

9.3 Belange der Eingriffsregelung

Da das Modell des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Vorentwurfes noch nicht verfügbar war, konnte es bisher nicht berücksichtigt werden.

In der Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurde einvernehmlich die Anwendung des Modells des Landes Mecklenburg-Vorpommern besprochen. Dabei wurde vereinbart, daß Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung erbracht werden und daß, das zu erwartende Ausgleichsdefizit von ca. 2,5 ha rechtlich gesichert zu erbringen ist.

Die Ausgleichsmaßnahme soll dem Schutz der im Untersuchungsgebiet der Umweltverträglichkeitsstudie erstmalig im Landkreis Nordvorpommern nachgewiesenen Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) dienen.

Wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit wurde ein Grundstückstausch der benötigten Flächen auf Grundlage der Bodenpunktzahlen zwischen dem Vorhabenträger und der Agrargenossenschaft Bartelshagen I vereinbart.

Dazu wird durch den Investor die entsprechende Flächengröße aus dem Flurstück 57/2, der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof zur Verfügung gestellt.

Für den zu erbringenden Ausgleich/Ersatz wird auf dem Flurstück 93, der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof eine Fläche von 5,0 ha dem Naturschutz zur Verfügung gestellt. (siehe beigelegte Flurkarte)

Das Gebiet umschließt (einschließlich eines 10,00 m breiten Pufferstreifens mit Anbindung an den Wald) zwei Sölle.

Die Fläche ist durch eine dauerhafte Dienstbarkeit der Zweckbindung im Grundbuch rechtlich für den Naturschutz zu sichern.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind die Habitatbedingungen der Lurche durch geeignete Maßnahmen (zusätzlichen Teich, Gehölzrodung zur Freistellung der Wasserfläche, Flächenstillegung) auf dem Gelände zu optimieren.

Die Überkompensation wird auf einem Ökokonto gut geschrieben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich o.g. Festlegungen durchzuführen.

Da die Bodenordnung erfahrungsgemäß längere Zeit beansprucht können die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erst im Anschluß daran erfolgen können. Dies ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung liegt der Begründung bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 46, Golfanlage zum Fischland.

Die Maßnahmen zu Kompensationsfläche sind in den städtebaulichen Erschließungsvertrag zu übernehmen.

10 Flächenbilanzierung

Bestand:

Fläche für die Landwirtschaft	ca.	230.108 qm
davon Acker	ca.	73.101 qm
davon Frischwiesen	ca.	157.007 qm
Gesamt :	ca.	230.108 qm

Planung:

Teilfläche A - 9 Löcher Platz	ca.	184.525 qm
davon Spielbahnen	ca.	85.771 qm
davon Sonstiges Sondergebiet 1	ca.	2.300 qm
davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	96.454 qm
Teilfläche B - Golfübungsfläche	ca.	45.583 qm
davon Übungswiese	ca.	34.371 qm
davon Sonstiges Sondergebiet 2	ca.	1.000 qm
davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	10.212 qm
Gesamt:	ca.	230.108 qm

Einzelbäume 46 Stück

11 Kosten und Finanzierung

Alle Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

12 Realisierung der Planung

Es besteht der Wunsch des Vorhabensträgers, die Erweiterung der Golfübungsanlage nach § 33 BauGB in Betrieb zu nehmen, sobald die öffentliche Beteiligung durchgeführt und keine öffentlichen Interessen entgegen stehen.

13 Arbeitsvermerk

aufgestellt am: 12.07.1999

ergänzt am: 20.01.2000

ergänzt am: 24.03.2000



Borbe

Bürgermeister