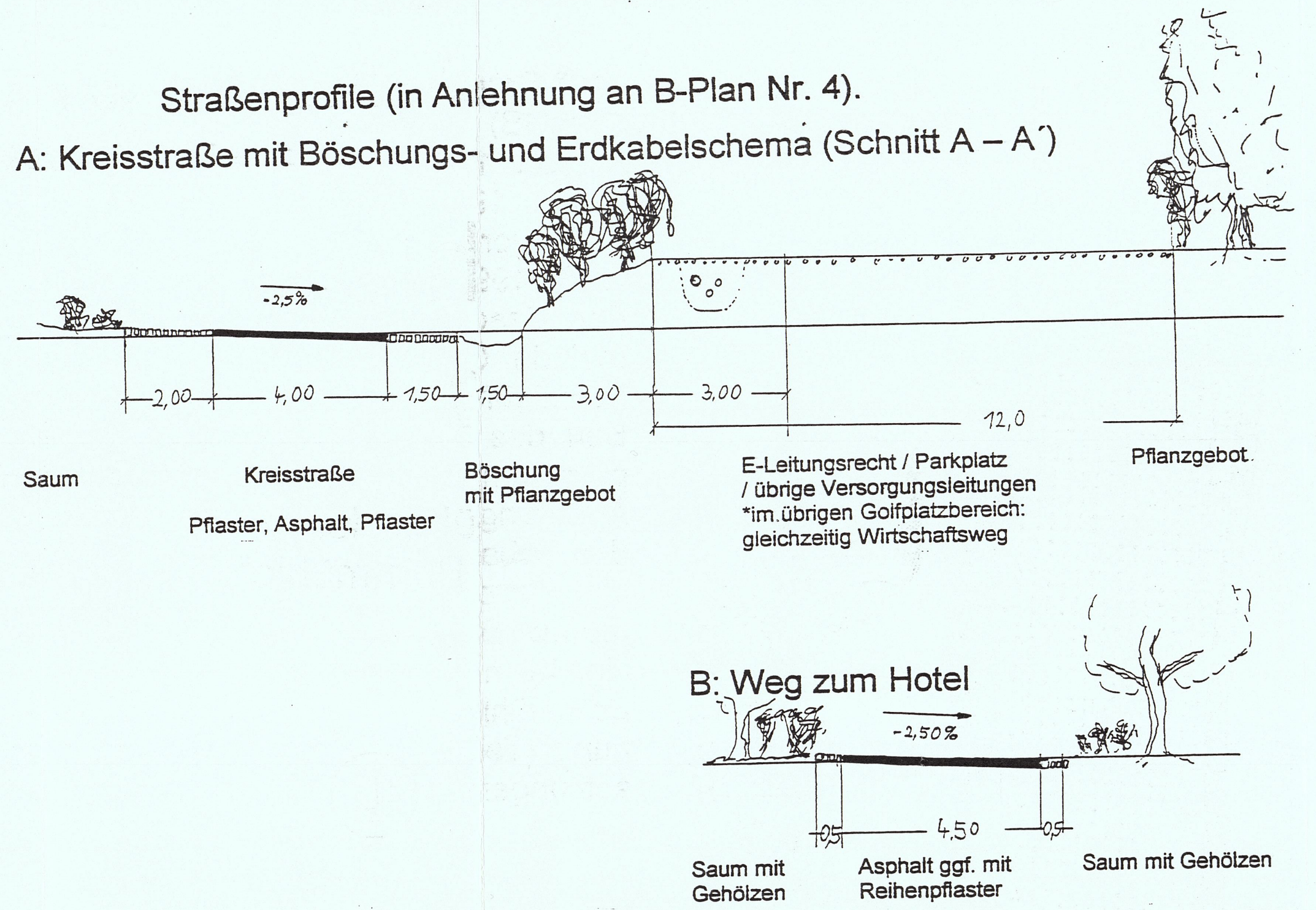
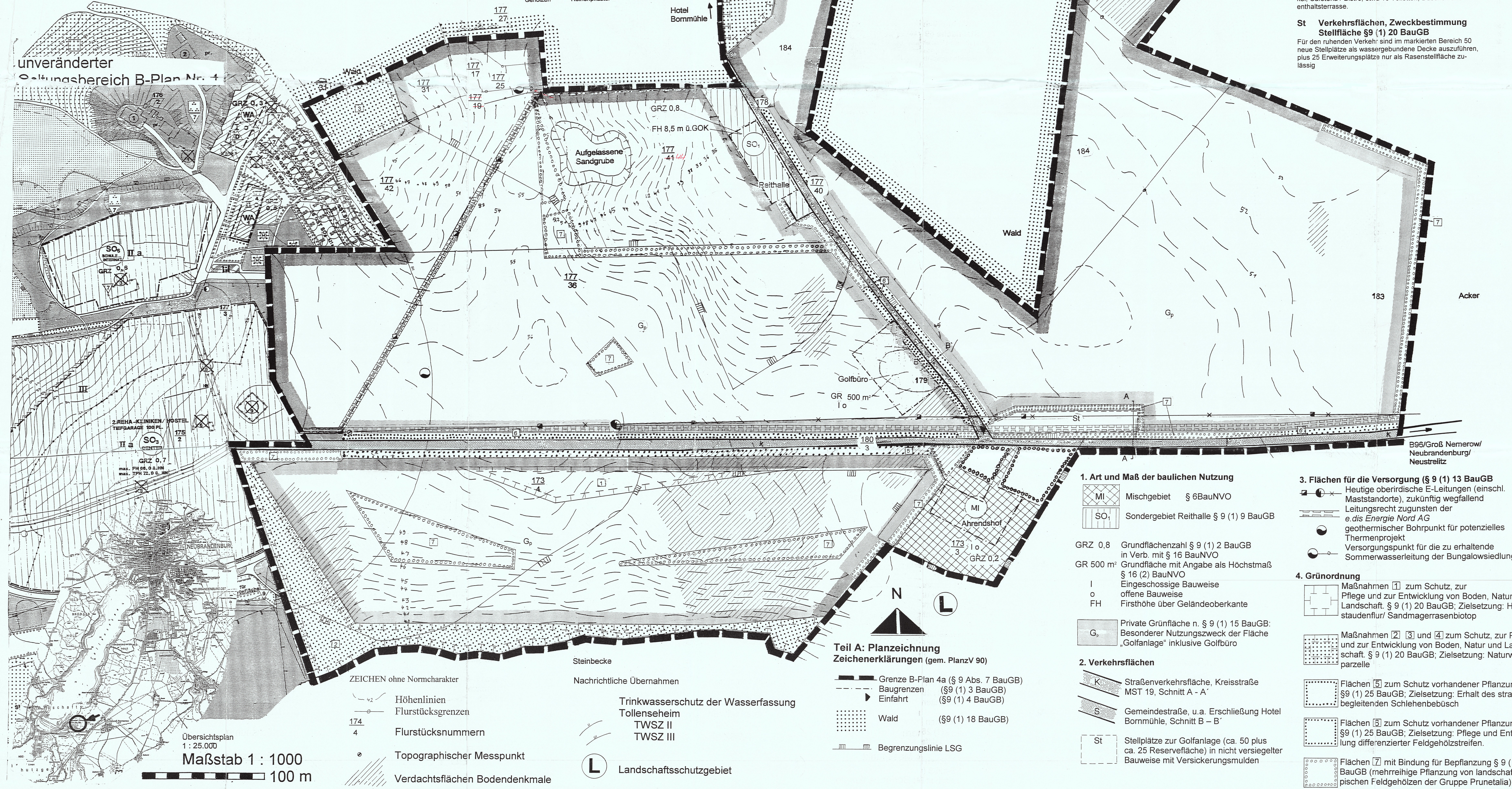
Golfplatz
an der Bornmühle
Bebauungsplan

Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über den Bebauungsplan Nr. 4a „Golfplatz an der Bornmühle“

„Auf Grund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL I S. 2141, ber. BGBL, 1998 I, S. 137) sowie der Landesbauordnung (LBauO M-V), idF vom 6. 05.1998 (GVBl. S. 468), wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeinde Groß Nemerow und mit Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg – Vorpommern folgende Satzung über die Änderung und Ergänzung eines Teiles des Bebauungsplans *„Kur- und Rehabilitationszentrum Tollensebad Groß Nemerow“* Bebauungsplan Nr. 4 zum Plan Nr. 4a mit dem Titel „Golfplatz an der Bornmühle“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.“

Straßenprofile (in Anlehnung an B-Plan Nr. 4).


A: Kreisstraße mit Böschungs- und Erdkabelschema (Schnitt A – A´)
-2,5%
2,00
4,00
1,50
1,50
3,00
3,00
12,0
Saum
Kreisstraße
Pflaster, Asphalt, Pflaster
Böschung mit Pflanzgebot
E-Leitungsrecht / Parkplatz / übrige Versorgungsleitungen *im übrigen Golfplatzbereich: gleichzeitig Wirtschaftsweg
Pflanzgebot
B: Weg zum Hotel
-2,50%
0,5
4,50
0,5
Saum mit Gehölzen
Asphalt ggf. mit Reihenpflaster
Saum mit Gehölzen



Übersichtsplan
1 : 25.000

Maßstab 1 : 1000
100 m

ZEICHEN ohne Normcharakter

Höhenlinien
Flurstücksgrenzen
174/4 Flurstücksnummern
Topographischer Messpunkt
Verdachtsflächen Bodendenkmale

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutz der Wasserfassung Tollenseheim
TWSZ II
TWSZ III

Ⓛ Landschaftsschutzgebiet

Teil A: Planzeichnung
Zeichenerklärungen (gem. PlanzV 90)

Grenze B-Plan 4a (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenzen (§9 (1) 3 BauGB)
Einfahrt (§9 (1) 4 BauGB)
Wald (§9 (1) 18 BauGB)
Begrenzungslinie LSG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet § 6BauNVO
SO1 Sondergebiet Reithalle § 9 (1) 9 BauGB

GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 9 (1) 2 BauGB in Verb. mit § 16 BauNVO
GR 500 m² Grundfläche mit Angabe als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO
I Eingeschossige Bauweise
o offene Bauweise
FH Firsthöhe über Geländeoberkante

Gp Private Grünfläche n. § 9 (1) 15 BauGB: Besonderer Nutzungszweck der Fläche „Golfanlage“ inklusive Golfbüro

2. Verkehrsflächen

K Straßenverkehrsfläche, Kreisstraße MST 19, Schnitt A - A´
S Gemeindestraße, u.a. Erschließung Hotel Bornmühle, Schnitt B – B´
St Stellplätze zur Golfanlage (ca. 50 plus ca. 25 Reservefläche) in nicht versiegelter Bauweise mit Versickerungsmulden

3. Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) 13 BauGB

Heutige oberirdische E-Leitungen (einschl. Maststandorte), zukünftig wegfallend
Leitungsrecht zugunsten der *e.dis Energie Nord AG*
geothermischer Bohrpunkt für potenzielles Thermenprojekt
Versorgungspunkt für die zu erhaltende Sommerwasserleitung der Bungalowsiedlung

4. Grünordnung

Maßnahmen 1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) 20 BauGB; Zielsetzung: Hochstaudenflur/ Sandmagerrasenbiotop
Maßnahmen 2 3 und 4 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) 20 BauGB; Zielsetzung: Naturwaldparzelle
Flächen 5 zum Schutz vorhandener Pflanzungen §9 (1) 25 BauGB; Zielsetzung: Erhalt des straßenbegleitenden Schlehenbebüsch
Flächen 6 zum Schutz vorhandener Pflanzungen §9 (1) 25 BauGB; Zielsetzung: Pflege und Entwicklung differenzierter Feldgehölzstreifen.
Flächen 7 mit Bindung für Bepflanzung § 9 (1) 25 BauGB (mehrreihige Pflanzung von landschaftstypischen Feldgehölzen der Gruppe Prunetalia).

Teil B – Textliche Festsetzungen:

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§1 BauNVO)

Mi Ahrendshof § 6 BauNVO i.V.m. §1 (5) BauNVO
Zulässig sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen die in funktionalem Zusammenhang mit dem Reit- bzw. Golfsport stehen, hierzu zählt auch die Gastronomie. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.

SO1 § 11(2) BauNVO
Diese Fläche dient ausschließlich der Errichtung einer Reithalle mit Pferdeboxen, sowie der Unterbringung von landwirtschaftlichem, bzw. golftechnischen Gerät sowie als Stellplatz für Besucher der Reithalle.

Gp Grünfläche (privat), Zweckbestimmung Golfanlage § 9(1) 15 BauGB
Spieltechnisch nach den Regeln des Deutschen Golfverbandes ausgelegte Spielbahnen mit Abschlägen, Fairways, Bunkern, Grüns, Wasserhindernissen, Abschlaghütten auf der Driving Range, Schutzhütten und Maschinenunterstand.

Golfbüro: Gebäude mit den Funktionsbereichen: Clubsekretariat, Golflehrerbüro, kleiner Ausrüstungsladen für Golfartikel, Cafeteria / Bistro, etwa 10 Toiletten, Duschen und Aufenthaltsterrasse.

St Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Stellfläche §9 (1) 20 BauGB
Für den ruhenden Verkehr sind im markierten Bereich 50 neue Stellplätze als wassergebundene Decke auszuführen, plus 25 Erweiterungsplätze nur als Rasenstellfläche zulässig

Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) 20 BauGB
Fläche 1 *Trockenrasengesellschaft*:
Diese Flächen unterliegen der Zielsetzung extensiver Pflege, wie zweimalige Mahd, keine Dünung oder Bewässerung. Mit diesen Maßnahmen sollen hier Trockenrasengesellschaften aus der Ansaat mit einer Menge von 10 g/m² heraus entwickelt werden. Als Mischung ist Aufrechte Trespe zu 80 Gewichtsprozent zu verwenden, ein Anteil von 20% sollen regionaltypische Kräuter von Trockenrasen sein (wie Hornklee und Kathäusernelke). Eine sich einstellende pflanzensoziologisch differenzierte Vegetation in Abhängigkeit der Bodenart (sandig – bis anlehmig) ist erwünscht.

Flächen 2 3 4 *Naturwaldgesellschaften:*
In Abhängigkeit des Wassergehaltes der drei hiermit belegten Flächen sind naturwaldartige Biotope zu entwickeln, eingelagerte Sumpfzonen sind besonders zu fördern. Es sind Arten des Verbandes Alnion (Erlen-Feuchtwald-Gesellschaft) bei der Pflanzung zu bevorzugen. Am Hang zwischen Steinbecke und Bungalowsiedlung Schönlage soll auf dem vorhandenen Hang eine Gebüschentwicklung durch Sukzession unterstützt werden. Diese Flächen zeichnen sich durch besondere Störungsarmut aus.

Flächen zum Schutz vorhandener Pflanzungen §9 (1)25 BauGB
Fläche 5 Bestand *Schlehenhecke:*
Das Straßenbankett mit überwiegend Schlehengebüsch ist zu pflegen und ggf. alle fünf Jahre zu schneiden. Lücken im Bestand sind mit Arten des Prunetalia zu ergänzen.

Flächen 6 Entwicklung *Feldgehölzstreifen*:
Gebüschstreifen sind als charakteristische Feldgehölzstreifen zu entwickeln. Dazu können neben Schlehen, auch Feldahorn, Hasel, Cornus und Eiche verwendet werden. Regelmäßiger Schnitt alle fünf bis zehn Jahre ist erforderlich

Flächen mit Bindung für Bepflanzung §9 (1) 25 BauGB
Flächen 7 Neupflanzung *Feldgehölzstreifen*:
Hier sind typische Feldgehölze dreireihig zu pflanzen. Sie sind in den ersten drei Jahre mit einer Unterhaltungspflege zu unterstützen. Danach sind regelmäßige Pflege- und Nachpflanzungsarbeiten wie bei der vorher genannten Gruppe durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

Alle Gebäude im Geltungsbereich des B-Planes sind in Ziegel- oder Holzarchitektur auszuführen. Die Dächer sind als Gründächer zwischen 10 und 45 Grad auszuführen.
Für die Reithalle ist neben dem Gründach auch eine Weicheindeckung mit Wellfaserplatten zulässig.

Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer Gebäude nicht in Ziegel- oder Holzarchitektur und wer Dächer nicht mit einer Dachneigung von 10 – 45 Grad ausführt.

Hinweise:

1. Mit dem Bau der Reithalle würde der gesetzliche Mindestabstand zum Wald von 50 m unterschritten. Eine Unterschreitung auf 30 m wurde durch die Untere Forstbehörde genehmigt. Ebenso wurde durch die gleiche zuständige Behörde dem Antrag auf Waldumwandlung nordwestlich der aufgelassenen Sandgrube zugestimmt.
2. Die heute oberirdisch im Bereich des Golfplatzes geführte 110 kV-Leitung ist in einem ca. 3 m breiten Streifen auf der Spielfeldfläche unterirdisch zu verlegen. Diese Maßnahme ist aus spieltechnischen Gründen sowie aus Gründen der Verbesserung des Landschaftsbildes durchzuführen. Gleiches gilt für den Abzweig Tollenseheim – Hotel Bornmühle, der die Spielfläche quert.
3. Der eingetragene Lagefestpunkt (TP) ist mit einer Schutzfläche von 2 m Durchmesser gesetzlich geschützt. Änderungen sind 4 Wochen vorher beim Landesvermessungsamt M-V zu beantragen.
4. Im Plangebiet *sind Bodendenkmale bekannt*. Die gekennzeichneten Gebiete, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderungen oder Beseitigung nach § 7 DSchGM-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 (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V 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 Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Auflagen gebunden.
5. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
6. Die Hardroughs sind gleichzeitig als pflegeextensive Abstandsflächen zu bewirtschaften. Darstellung zum Gesamtkonzept: siehe Masterplan.
7. Auf dem Platz sind in optimierter Anzahl überall dort, wo es spieltechnisch sinnvoll ist, bzw. für den Golfbetrieb nicht störend ist, Gehölzreihen oder Einzelbäume zu pflanzen die über das hier festgeschriebene Maß noch hinausgehen. Die Artenwahl richtet sich nach der „heutigen potentiell natürlichen Vegetation“. Die Flächen hierzu werden im „Grünordnungsplan“ vorgeschlagen.
8. An geeigneten Stellen sind in die Golfanlage Wasserflächen einzubinden. Sofern diese nicht als „Wasserhindernisse“ spieltechnische Gründe haben, sind sie nach dem Leitbild landschaftstypischer Sölle naturnah herzurichten.
9. Für jedes Gebäude sind die Grundsätze des ökologischen Bauens zu beachten; z.B. Wärmedämmung, Regenwasserbewirtschaftung (Zisterne für Niederschlag), Ausrichtung auf den Sonnenstand, ökologisch unbedenkliche Materialien.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses (Beschlußnummer 213-29/97 der Gemeinde Groß Nemerow vom 15.05.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt „Stargarder Zeitung“ am 11.6.97 u. 21.12.99 erfolgt.

   Groß Nemerow, 21.12.1999 Bürgermeister

2. Die Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erfolgt auf der Grundlage des §21, Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes i.V. m. dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom 6. 05. 1991.

   Groß Nemerow, 15.12.1998 und 25.11.1999 Bürgermeister

3. die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 24.01.2000 durchgeführt worden.

   Groß Nemerow, 24.01.2000 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 24. und 25. 11. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Groß Nemerow, 25.11.1999 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.11.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Groß Nemerow, 04.11.1999 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2000 bis zum 03.02.2000 während folgender Zeiten (siehe unten) nach § 3, Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können: In der Zeit vom 21.12.1999 bis zum 03.02.2000 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Stargarder Zeitung“ vom 21.12.1999 bekanntgemacht worden.

   Groß Nemerow, 21.12.1999 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.05.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ~~1000~~ 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, 22.5.2001 Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.06.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Groß Nemerow, 15.06.2000 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.06.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.06.2000 gebilligt.

   Groß Nemerow, 15.06.2000 Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 07. Juni 2001 Az.: VIII 2306-512.113(4a) 55028 ~~– mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.

    Groß Nemerow, 09.04.2015 Bürgermeister

11. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... bestätigt.~~

    ~~Groß Nemerow Bürgermeister~~

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Groß Nemerow, 09.04.2015 Bürgermeister

Zusätzlicher Verfahrensvermerk:

Der Satzungsbeschluss und die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4a „Golfplatz an der Bornmühle“ wurden am 26.06.2001 in der Stargarder Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Jedermann konnte die genehmigte Satzung und die Begründung zum damaligen Zeitpunkt im Amt Burg Stargard-Land einsehen. Diese Bekanntmachung war fehlerhaft, was einen Verfahrensfehler darstellt. Um diesen Verfahrensfehler zu heilen, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4a „Golfplatz an der Bornmühle“ der Gemeinde Groß Nemerow rückwirkend zum 27.06.2001 bekannt gemacht. Die rückwirkende Bekanntmachung erfolgte am 25.04.2015 in der Stargarder Zeitung (amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Groß Nemerow).

Groß Nemerow, 07.05.2015 Bürgermeister

Plan-Nummer 1.1	Titel Bebauungsplan für den Golfplatz an der Bornmühle	
		Datum: erstellt Mai 1999.
Überarbeitet: 27.10.1999	16.06.2000 27.11.2000	
Bearbeiter: Prof. Dr. Manfred Köhler, Landschaftsarchitekt BDLA 17033 Neubrandenburg, Paul-Dessau-Str. 10, Tel. 0395 / 56 66 76 –1 gez.		