

Satzungsexemplar

zum

Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Ostseebad Binz

Landkreis Rügen

für das Gebiet „Golfplatz Binz – Granitz“

südlich der Ortslage des Ostseebads Binz und westlich des Waldgebiets der Granitz

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Binz
Jasmunder Straße 11
D-18609 Ostseebad Binz



14.09.2010

Auftragnehmer:

BÜRO für
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN
Bahnhofstraße 16
D-18528 Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, den 16. Februar 2010

Inhaltsverzeichnis

I	Begründung	3
I.1	Planungsziele, Planungserfordernisse und Rechtsgrundlagen.....	3
I.2	Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	8
I.3	Grundzüge der Planung	18
I.4	Bauliche und sonstige Nutzungen.....	19
I.5	Erschließung.....	21
I.5.1	Verkehr.....	21
I.5.2	Technische Infrastruktur.....	23
I.6	Entwicklung von Natur und Landschaft.....	25
I.7	Flächenbilanz	26
I.8	Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	26
II.	Umweltbericht.....	27
II.1	Vorbemerkung	27
II.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	28
II.3	Rechtsgrundlagen aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	29
II.4	Standortalternativen und alternative Bebauungskonzepte.....	34
II.5	Prüfmethoden	35
II.5.1	Methodik	35
II.6	Wirkfaktoren	36
II.7	Schutzgüter und Auswirkungen der Planungen	38
II.7.1	Bestandserfassung der Schützgüter, Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und die Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	38
II.7.1.1	Schutzgut Mensch.....	38
II.7.1.2	Schutzgut Flora und Fauna	39
II.7.1.3	Schutzgut Boden	47
II.7.1.4	Schutzgut Wasser	50
II.7.1.5	Schutzgut Klima/Luft.....	55
II.7.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	56
II.7.1.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	59
II.7.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	61
II.8	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	62
II.8.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses	63
II.8.2	Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen.....	68
II.8.3	Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen	68
II.8.4	Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushaltes.....	69
II.8.5	Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	69
II.8.6	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs	70
II.9	Kompensationsmaßnahmen.....	71
II.9.1	Vermeidungsmaßnahmen	71
II.9.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	73
II.9.3	Monitoring.....	76

I Begründung

I.1 Planungsziele, Planungserfordernisse und Rechtsgrundlagen

Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Binz schafft mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“ die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage und den Bau eines öffentlich zugänglichen 18-Loch Golfplatzes mit Klubhaus inkl. Ferienhäusern, technische Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Übungsanlagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Ästhetik des Golfsportes basiert auf landschaftlich schön gelegenen, abwechslungs- und erlebnisreichen, naturnah angelegten Anlagen (Golf-Links) mit einem Mosaik aus Vegetations- und Wasserflächen. Das sich vor der Kulisse der Granitz erstreckende, Richtung Südwesten zum Schmachter See hin abfallende Gelände des Plangebietes bietet für das Erlebnis „Golf“ beste Voraussetzungen.

Neben den unmittelbaren Nutzern wie dem Ausbau der Wirtschaft (Schaffung neuer Arbeitsplätze) und der Stärkung der Finanzkraft der Gemeinde stehen mittelbare Vorteile wie die nachhaltige Festigung der hoch entwickelten Tourismuswirtschaft sowohl in der Gemeinde Ostseebad Binz (Attraktivitätssteigerung, Erschließung neuer Gästeschichten, Saisonverlängerung, Imagegewinn) als auch der gesamten Insel Rügen im Vordergrund.

Planungserfordernis

Die Gemeinde Ostseebad Binz bemüht sich aufgrund der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus um eine Stärkung und Erweiterung des touristischen Angebots. Insbesondere mit dem geplanten Vorhaben erfolgt ein wesentlicher Ausbau und eine zukunftsorientierte Festigung der touristischen Infrastruktur.

Das Areal südlich der Ortslage des Ostseebades, welches für den Golfplatz vorgesehen ist, wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Für die Errichtung des Golfplatzes besteht derzeit mit Ausnahme der Landesplanerischen Stellungnahme¹ keine planungsrechtliche Grundlage. Die Aufstellung des B-Plans ist dementsprechend notwendig, da mit diesem eine Koordinierung der durch die Planung sich berührenden und zum Teil konkurrierenden Bodennutzungsansprüche, insbesondere des Trinkwassers- und des Naturschutzes sowie der Tourismus erfolgt.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 8 bis 10 BauGB².

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses B-Plans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch²
- Baunutzungsverordnung³
- Raumordnungsgesetz⁴
- Bundesnaturschutzgesetz⁵
- Landesbauordnung M-V⁶

¹ Landesplanerische Beurteilung im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens (ROV) für das Vorhaben „Golfplatz Binz-Granitz“ vom 12.07.2006

² Baugesetzbuch vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997, zuletzt geändert vom 21.12.2006

³ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

⁴ Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an die EU-Richtlinien vom 24.06.2004

⁵ Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) geändert worden ist

⁶ Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

Regionale Planungsvorgaben

Die Gemeinden sind nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005¹ und im Regionalen Raumordnungsprogramm „Vorpommern“² festgesetzt.

Das LEP M-V verpflichtet alle Planungsträger auf die Beseitigung der strukturellen Defizite im Land: „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ (S. 12). Damit entspricht das LEP M-V den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes³, welches das allgemeine Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung um spezifisch auf die deutsche Situation nach der Wiedervereinigung ausgerichteten Forderungen ergänzt. Ausdrücklich gefordert werden nach §1 Abs.2 Sätze 6 und 7 des ROG:

- gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen,
- die räumlichen und strukturellen Ungleichgewichte zwischen den bis zur Herstellung der Einheit Deutschlands getrennten Gebieten auszugleichen.

Das LEP M-V weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus aus. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, zu berücksichtigen (siehe Kap. 3.1.3(1) LEP).

Damit soll ein Beitrag geleistet werden, den Tourismus in seiner herausragenden regionalwirtschaftlichen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. In den intensiv genutzten Bereichen der Außenküste haben Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung (siehe Kap. 3.1.3(4) LEP).

Der bestehende Wald sowie Teile der Niederung sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.

Im LEP M-V sind im Plangebiet keine Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Das Ostseebad Binz liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Greifswald – Stralsund, im Verflechtungsbereich des Mittelzentrum Bergen und übernimmt die Funktion eines ländlichen Zentralortes.

Im Ergebnis des erfolgten Raumordnungsverfahren wurden für die weitere Planung des Golfplatzes „Binz – Granitz“ in der Landesplanerischen Beurteilung nachfolgende Maßgaben festgelegt.

- Die weitere Planung und Errichtung des Golfplatzes „Binz-Granitz“, sind gemäß Planungsstand vom Juni 2006 vorzunehmen. Die uneingeschränkte öffentliche Zugänglichkeit der vorhandenen Rad- und Wanderwege im Plangebiet ist zu gewähren.
- Die Bodenbewegungen beim Bau des Golfplatzes sind so gering wie möglich zu halten.
- Die Freilegung und Entnahme von Grundwasser innerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserzone, ist zu unterlassen.
- Alle Grüns (Greens) und Abschläge (Tee) innerhalb der TWSZ III sind abzudichten. Das auf diesen Flächen anfallende Sickerwasser ist in einem dichten Entwässerungssystem zu sammeln und aus der TWSZ herauszuleiten. Es kann im Bewässerungssystem des Golfplatzes verwendet werden.

¹ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V)

² Regionales Raumordnungsprogramm „Vorpommern“ (RRÖP) in der Fassung vom 29.09.1998

³ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997, geändert durch Gesetz vom 09.12.2006

- Drainagen, Fangdrainagen und Vorratsteiche sind so auszuführen, dass eine Versickerung des Drainagewassers in den Untergrund ausgeschlossen ist.
- Mit Ausnahme der Spielbahnen (Fairways), Grüns und Abschläge, ist eine Düngung auf dem gesamten Gelände der Golfsportanlage zu unterlassen.
- Die erforderliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Bereich der TWSZ III, sowie die geeigneten Möglichkeiten der Überwachung sind im weiteren Planverfahren zwischen Vorhabensträger und der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Insbesondere im Uferbereich der Vorflutgräben zum Schmachter See dürfen keine Düngemittel und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Das Sickerwasser, das in die ausgebauten Vorflutgräben abgegeben werden soll, muss vorher in die im Regelwerk ATV, BI A262 entsprechenden Pflanzenbeetanlagen gereinigt werden.
- Das Beregnungswasser der Golfplatzanlage, ist grundsätzlich nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und nicht aus den natürlichen Oberflächengewässern zu entnehmen. Der Bau und Betrieb einer eigenen Brunnenanlage darf das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Binz nicht beeinträchtigen.
- Die Flächen des Parkplatzes müssen flüssigkeitsundurchlässig gestaltet werden. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, ist in einem dichten Entwässerungssystem zu sammeln und aus der TWSZ herauszuleiten. Auf die Reinigung mittels einer Abscheideranlage kann in dem Fall verzichtet werden, wenn das abzuleitende Niederschlagswasser im Bewässerungssystem des Golfplatzes verwendet oder außerhalb der Spielflächen großflächig zur Versickerung gebracht wird.
- Der Bauzeitraum und –ablauf sowie die nachfolgenden regelmäßigen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind mit den zuständigen Naturschutzbehörden so abzustimmen, dass Artenschutzbelange berücksichtigt und Tierverluste so weit wie möglich vermieden werden.
- Die im Vorhabensgebiet voraussichtlich betroffenen Bodendenkmale, sind in enger Abstimmung mit der Bodendenkmalpflegebehörde zu untersuchen.

Grundsätzlich ist für den Golfplatz „Binz-Granitz“ festzustellen, dass dieser aus der langjährigen Entwicklungsplanung des Landkreises Rügen hervorgeht.

Regionalentwicklung

Im Rahmen des Tourismusleitbildes (1999) sowie des regionalen Entwicklungskonzeptes für Rügen (2001) des Landkreises wurde auf die besondere Bedeutung Rügens als Urlaubsregion und der damit verbundenen Bedeutung des Wirtschaftsfaktors Tourismus hingewiesen. Gleichzeitig werden sowohl die hohe Bedeutung von saisonverlängernden Maßnahmen als auch die Gewinnung weiterer Zielgruppen betont.

Im Juni 2004 legte der Landkreis das IREK Golf¹ vor. Mit der Erstellung des IREK Golf soll nach eigenen Angaben ein weiterer wichtiger Markt für Rügen erschlossen werden, auf dessen Grundlage eine Angebotserweiterung (z.T. auch saisonverlängernd), Ansprache attraktiver Zielgruppen sowie Steigerung der Auslastung der Übernachtungsbetriebe auf Rügen erreicht werden soll.

Gemäß IREK Golf wird es bei der zukünftigen Entwicklung des Tourismus auf Rügen darum gehen, neue Zielgruppen und Märkte zu erschließen. Dabei steht insbesondere der Qualitätstourismus im Vordergrund. Golfspieler geraten in diesem Zusammenhang in den Fokus der Betrachtungen, weil Golfer zur Steigerung der Nachfrage insbesondere in der Vor- und Nachsaison beitragen. Die Golfsaison dauert in der Regel acht (8) Monate, von April bis November.

¹ Integriertes Regionales Entwicklungskonzept Golf auf Rügen in der Fassung vom Juni 2004

Golfer zählen zu den ausgabefreudigen Reisenden. Dies gilt für Tagesausflüge ebenso wie für Reisen mit Hauptmotiv Golf.

- Die Ausgaben der Tagesausflügler mit Hauptmotiv „Golf“ betragen pro Person rund 81,- EUR. Davon entfallen durchschnittlich 39,- EUR auf die Greenfee, 21,70 EUR auf Gastronomie, 11,60 EUR auf Golfequipment, 5,10 EUR auf Freizeit und 3,50 EUR auf sonstige Einkäufe. Im Vergleich dazu geben allgemeine Tagesausflügler im Durchschnitt rund 18,- EUR pro Person aus (vgl. dwif 1995). Damit liegen die Tagesausgaben der Golfausflügler sogar exklusive der Greenfee deutlich über den Werten der allgemeinen Ausflügler. Diese Aussage hat trotz des älteren Zahlenmaterials qualitativ Gültigkeit.
- Ähnlich stellt sich die Situation bei den Golfurlaubern dar. Die durchschnittlichen Ausgaben pro Urlaubstag und Person liegen bei Individualreisen bei rund 189,- EUR und bei Pauschalreisen bei rund 175,- EUR. Die Ausgaben für die Unterkunft betragen pro Tag und Person rund 84,- EUR und liegen damit deutlich über dem Durchschnitt der Ausgaben für Unterkunft auf Rügen in Höhe von 59,- EUR pro Tag und Person. Insgesamt geben allgemeine Übernachtungsgäste pro Tag und Person rund 72,70 EUR. (vgl. dwif 2002). Angaben über die Höhe der weiteren Ausgabearten der Golfurlauber liegen leider nicht vor.
- Golftouristen weisen eine vergleichsweise lange Aufenthaltsdauer unter den Nischensegmenten auf. So übernachten rund 60% der Golfurlauber in Deutschland mindestens sieben Tage. Durch ihre hohen durchschnittlichen Tagesausgaben und ihre lange Aufenthaltsdauer sind sie eine wirtschaftlich attraktive und stark umworbene Zielgruppe.

Mit der Umsetzung des Leitbildes sind folgende Prämissen und Effekte verbunden:

- Schaffung eines Angebotes von mehreren (verschiedenen) Golfplätzen auf Rügen,
- „5 Tage Urlaub auf Rügen bedeutet, 5 verschiedene Golfplätze zu bespielen“,
- wechselseitige Befruchtung Golf : Tourismus durch neue Nachfrage,
- Beitrag zur Saisonverlängerung (Golf von April bis November),
- Gewinnung einer attraktiven Kundengruppe mit deutlich höheren Ausgaben im Vergleich zu den anderen Gästen Rügens,
- Über den Golftourismus besteht die Möglichkeit zur Qualitätsverbesserung und Stärkung des Images als Qualitätsdestination (s. Mallorca),
- Entstehung regionalwirtschaftlicher Sekundäreffekte durch Golf (direkte und indirekte ökonomische Auswirkungen durch den Golftourismus).

Als Ergebnis kommt das IREK Golf zu der konkreten Empfehlung, die Zahl der Golfplätze auf der Insel Rügen auf insgesamt fünf zu erhöhen. Die vier neuen Golfplätze sollten an den infrastrukturell und landschaftlich (golf-) touristisch attraktiven Standorten im Osten der Insel angelegt werden, und zwar

- in Binz-Granitz, Sassnitz-Mukran und Neuensien / Ostseebad Sellin / Seedorf und
- im Norden Rügens entweder am Standort Dranske-Lancken oder Neddesitz (je nach Priorität eines Investors).

Im Rahmen des IREK Golf wurden die Standorte einer nutzwertanalytischen Gesamtbewertung unterzogen, wobei der Standort Binz-Granitz mit insgesamt 811 Punkten und dem Urteil „gut“ den ersten Rang aller geplanten Plätze auf Rügen belegt. Angesichts der Nähe zu den touristischen Zentren Rügens bietet sich der Standort aus der Sicht sowohl einer künftigen nachhaltigen wirtschaftlichen Existenzmöglichkeit als auch unter den Aspekten der qualitativen Förderung des Tourismus auf Rügen dafür an, im Hinblick auf die Realisierung konkret weiter verfolgt zu werden.

Gemeindliche Planungsvorgaben des Ostseebad Binz

Flächennutzungsplan¹

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da die Anlage eines Golfplatzes aus der bisherigen Zweckbestimmung nicht ableitbar ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplan wurde am 26.04.2007 von der Gemeindevertretung gefasst. Gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Aufstellung des B-Plan Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“ beschlossen.

Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

¹ Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz

I.2 Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand

Der Geltungsbereich grenzt südlich an die Ortslage des Ostseebads Binz an und erstreckt sich am westlichen Rand der Waldausläufer der Granitz.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- in nördlicher Richtung durch Kleingärten, Wohngebiete und den Ortsteil Granitz-Hof
- in östlicher Richtung durch die Landesstraße L 29
- im Süden durch Ausläufer des Waldgebiets der Granitz und durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- in westliche Richtung durch den Potenberg und extensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen und Gehölzstrukturen.

Der Geltungsbereich schließt eine Fläche von ca. 70 ha ein. Dabei handelt es sich im wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland) und um Sukzessionsflächen. Kleinteilig sind Verkehrsflächen (Wand- und Radweg), geschützte Biotope und Wald vorhanden. Die Ortslage des Ostseebades Binz ist ausgeschlossen.

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Grund- und Oberflächenwasser

Dem Schutz des Grundwassers, ist im Bereich des Ortsteils Granitz-Hof eine besondere Bedeutung zu widmen, da dieser nordöstliche Teil des Geltungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ostseebad Binz¹ (1647-1) liegt. Die Trinkwasserschutzzone III dient dem Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind zwei Altdeponien, die stillgelegten Deponien „Granitz-Hof“ und „An der Kleinbahn“ vorhanden. Entsprechend den Aussagen der Umweltverträglichkeitsstudie¹ zum Raumordnungsverfahren, sind keine gravierenden Beeinflussungen durch diese für das Grundwasser mehr zu erwarten.

Da im Bereich der stillgelegten Deponie „Granitz-Hof“ das Clubgebäude und der Technikstützpunkt errichtet werden, erfolgte im Zuge des Raumordnungsverfahrens eine Altlastenuntersuchung mit der Aufgabe, ob vom Deponiekörper Gefahren über den Belastungspfad Boden-Luft-Mensch ausgehen und die Nutzer des Gebäudes gefährden. Im vorhandenen Deponiekörper befinden sich kaum altlastenrelevante Inhaltsstoffe, so dass nur ein äußerst geringes Gefährdungspotential besteht. Von der Bodenluft geht nach den Untersuchungen keine schädigende Wirkung für die Umwelt und den Menschen aus.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung wurden mit Verordnung vom 12.09.1990 unter der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südostrügen zusammengefasst.

Die Flächen des Biosphärenreservates werden in der o.g. Verordnung wie folgt beschrieben: „Das Biosphärenreservat umfasst die von den jüngsten Gletschervorstößen der Weichselkaltzeit und holozäner Küstendynamik geformte Jungmoränen- und Küstenlandschaft von Südost-Rügen mit Mönchgut, der Granitz, der Umgebung von Putbus und dem Rügischen Bodden einschließlich der Insel Vilm.“

¹ Trinkwasserschutzgebiet Binz festgesetzt mit dem Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1992

Mit Endmoränenhügeln, Grundmoränenplatten, Haken, Nehrungen, vermoorten Niederungen, Boddengewässer, Inseln, Halbinseln und Küstenvorsprüngen in enger Durchdringung von Land und Meer, mit reich differenzierter naturnaher und anthropogener Vegetation sowie artenreicher Pflanzen- und Tierwelt weist das Gebiet auf engstem Raum eine außerordentliche Formenvielfalt von Natur und Landschaft auf.

Das Biosphärenreservat grenzt auf einer Länge von 120 m nördlich an den Geltungsbereich an, jedoch berühren sich der Geltungsbereich und das Biosphärenreservat nicht. In dem angrenzenden Bereich entspricht die Biosphärenreservatsgrenze (Schutzzone III) der des Naturschutzgebietes „Granitz“.

Die Ausweisung eines Golfplatzes ist nach aktueller Rechtsprechung nicht mit den Belangen eines Landschaftsschutzgebietes vereinbar. Beim Umweltamt wurde die Herausnahme des Geltungsbereichs des B-Plan aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ beantragt.

Weitere gemäß den §§ 23 – 25 und 27 – 29 BNatSchG sowie „Natura 2000“- Gebiete entsprechend den §§ 32 – 33 sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 20 LNatSchG M-V geschützte Biotope. Durch die Planungsoptimierung werden die gesetzlich geschützten Biotope vor Eingriffen und einer Umnutzung bewahrt und dauerhaft gesichert. Abweichend den Maßgaben der Landesplanerischen Beurteilung, werden Eingriffe in die geschützten Biotope die im Zusammenhang mit der Realisierung des Golfplatzes stehen, nicht durch naturschutzfachliche Maßnahmen in der Lobber See Niederung kompensiert. Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Geltungsbereich des B-Plans.

Die gesetzlich geschützten Biotope sind im B-Plan plangraphisch und räumlich dargestellt.

In Anlehnung an die Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände handelt es sich bei den gesetzlich geschützten Biotopen um:

1. Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen (Schilfröhricht – VRP, Schilflandröhricht – VRL, Rohrkolbenröhricht – VRT, Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandort – VHF),
2. stehende Kleingewässer und naturnahe jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer (SKW/SVS – naturnaher Weiher mit Schwimmblattvegetation, SKT – naturnaher Tümpel, bultiges Großseggenried – VGB, VSZ – standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern),
3. Trocken- und Magerrasen (THD – ruderalisierter Halbtrockenrasen) und
4. Gebüsche trockenwarmer Standorte, Feldgehölze (BLT – Gebüsch trockenwarmer Standorte, BLR – Ruderalgebüsch, BFX – Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten).

Geschützte Geotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Baumreihen und Alleen

Endlang der L 29 befindet sich eine an den Geltungsbereich angrenzende lückige Baumreihe (BR) die im wesentlichen durch Birken (*Betula pendula*) bestimmt wird.

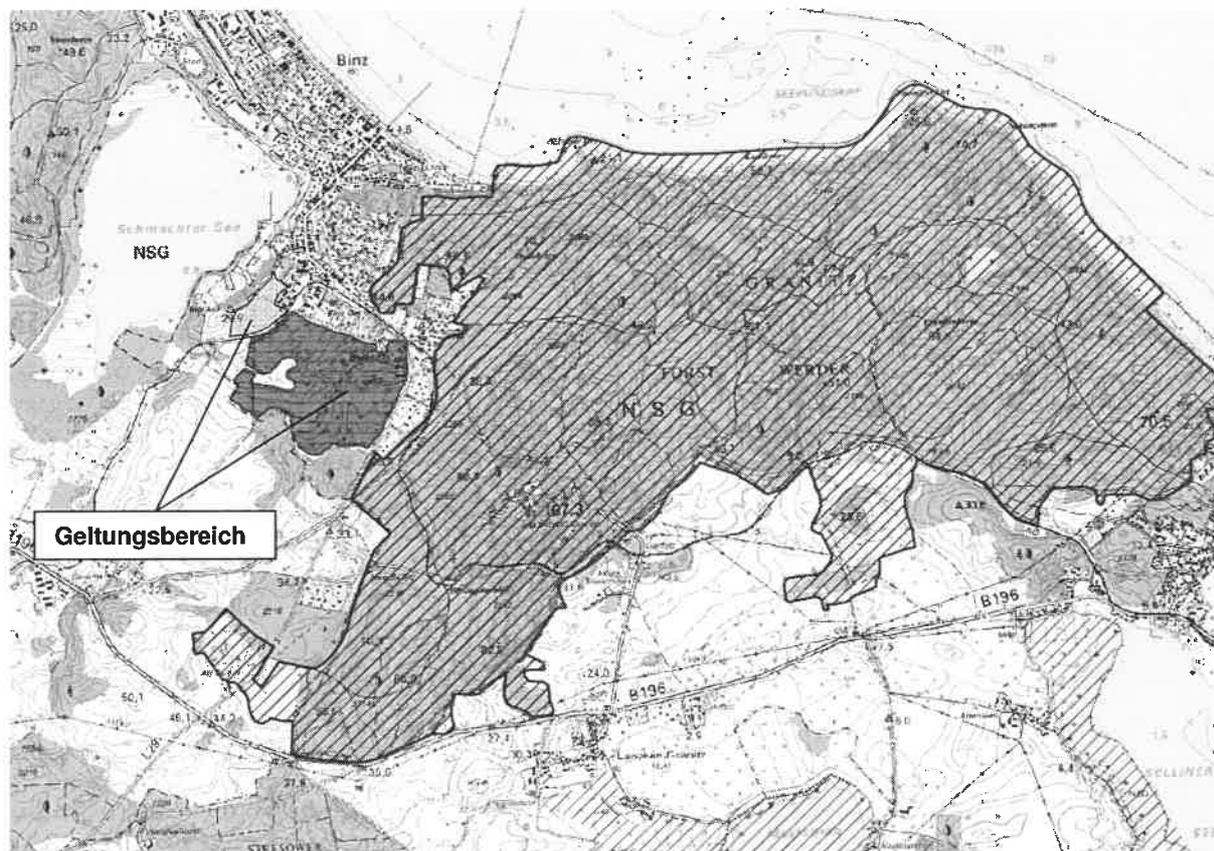
An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zur Kleingartenanlage befindet sich eine Baumreihe, die aus Pappeln (*Populus nigra* „*Italica*“) aufgebaut ist.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete**FFH-Gebiet Granitz DE 1646-303**

Das Plangebiet stößt an seiner südöstlichen Grenze an das FFH-Gebiet MV 127 *Granitz* DE1647-303. Getrennt wird das FFH-Gebiet durch die Landesstraße L 29.

Die Granitz stellt eines der ausgeprägtesten und ältesten Buchenwaldgebiete Rügens dar. Im Norden und Osten wird sie durch ein bis zu 70 m hohes, aktives Kliff begrenzt. Das stark gegliederte Relief bedingt eine hohe standörtliche Vielfalt der Waldgesellschaften. Im Zentrum der Granitz liegt ein klassizistisches Jagdschloss.

Abbildung: FFH-Gebiet *Granitz* DE 1647-303



(Quelle: LUNG, kohärentes europäisches Netz NATURA 2000 m-V, Stand März 2009)

Das FFH – Gebiet weist einzigartige FFH – Lebensraumtypen in hervorragender Ausprägung und Häufung auf sowie Vorkommen wichtiger FFH – Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie:

Lebensraumtypen: 1170 Riffe,
 1210 Einjährige Spülsäume,
 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten,
 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des
Magnopotamions oder *Hydrocharitions*,
 3160 Dystrophe Seen,
 9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo Fagetum*),
 9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)
 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*,
 9010 Moorwälder (Prioritäre Lebensraumtyp)

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die o.g. Lebensraumtypen.

FFH – Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

1014 Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)

1166 Kammmolch (*Triturus cristatus*)

1364 Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)

Durch die Umnutzung der derzeitigen intensiv genutzten Ackerbauflächen in Grünflächen „Golfplatz“ (Spielbahnen und Rauflächen) sowie der Anlage von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 15 und 1 Nr. 20 BauGB kann es zu einer potentiellen Ansiedelung der Schmalen Windelschnecke und zu einer Verbesserung der artrelevanten Landhabitate der Kammmolchpopulation des naturnahen Weihers führen. Die Wanderkorridore des Kammmolches werden dauerhaft gesichert und gewährleisten eine Verbindung von aquatischen und terrestrischen Lebensräumen. Der naturnahe Weiher als Laichhabitat und seine Ufervegetation sind in einem ca. 20 m breiten Streifen durch den B-Plan dauerhaft in seiner Gestalt erhalten und von einer Nutzung gespart.

Die FFH-Vorprüfung für den B-Plan Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“ ergibt, dass eine vorhabensbedingte, erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets *Granitz* (DE 1647-303) entsprechend dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten Lebensräume und Arten erfahren aufgrund der geplanten Nutzung des Vorhabensgebietes keine erhebliche Beeinträchtigung. Durch gezielte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann es zu einer Verbesserung der Habitate des Kammmolches und zu einer Ansiedelung der Schmalen Windelschnecke kommen.

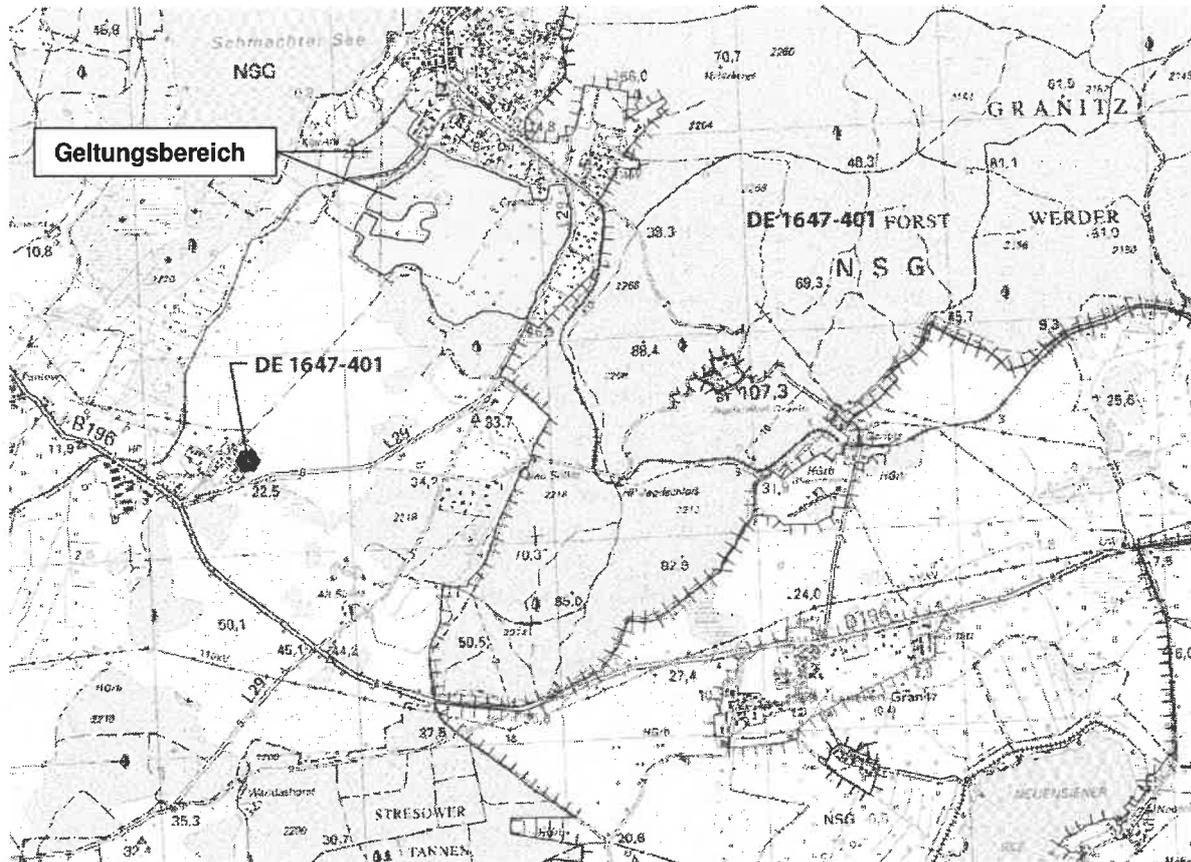
SPA-Gebiet Nr. 30 *Granitz*

Das SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) *Granitz* DE 1647-401 nimmt mit dem aktuellen Gebietsvorschlag eine Fläche von 1.108 ha ein. Es erstreckt sich über das küstennahe Altwaldgebiet der Granitz. Das vorgeschlagene Vogelschutzgebiet wird durch ein bewegtes Relief mit z.T. starker Hangneigung geprägt.

Abbildung: SPA-Gebiet *Granitz* DE 1647-401

Siehe folgende Seite

Abbildung: SPA-Gebiet Granitz DE 1647-401



(Quelle: LUNG, kohärentes europäisches Netz NATURA 2000 m-V, Stand März 2009)

Erhaltungsziele und Schutzzwecke ist eine dauerhafte Erhaltung von Populationen folgender Vogelarten:

- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*),
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)
- Seeadler (*Haliaeetus albicilla*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)
- Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)
- Turmfalke (*Falco tinnunculus*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Waldschnepe (*Scolopax rusticola*)

Der Mittelspecht, der Schwarzspecht, der Zwergschnäpper und die Waldschnepe sind in ihren Lebensraumsprüchen an einen Wald gebunden. Da das Vorhaben keine Waldflächen beeinträchtigt, erfolgt dementsprechend keine erhebliche Störung der Wald bewohnenden Vogelarten.

Der Neuntöter, der Rotmilan, die Sperbergrasmücke, der Turmfalke und der Gartenrotschwanz besiedeln Kulturlandschaften mit Wiesen und Hecken. Die derzeitige vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die intensiven Ackerbauflächen,

ist für die genannten Vogelarten nur unzureichend nutzbar. Des Weiteren können sich durch die intensive Beweidung nur bedingt ungestörte Gehölzsäume mit einer artenreichen Staudenvegetation entwickeln, die als Nahrungshabitat dienen.

Durch die Festsetzungen des B-Planes für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gehölze (I.6.1/I.7.1 – A1/A2) und extensiv gepflegte Staudenfluren (I.6.3) anzulegen und zu entwickeln. Damit erhöht sich die Strukturvielfalt des Gebietes und erhöht die Lebensraumqualität des Gebietes für die o.g. Vogelarten. Bereits bestehende relevante Teilhabitate wie Ruderalgebüsche werden durch den B-Plan erhalten, dauerhaft gesichert oder ggf. durch Ausgleichsmaßnahmen gleichartig kompensiert. Im Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Buchenwald kann sich durch die Umnutzung von Ackerbauflächen in extensiv genutzte Staudenfluren ein naturnaher Waldrand entwickeln, der für viele Vogelarten günstige Lebensraumbedingungen aufweist.

Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung der o.g. Vogelarten und Lebensräume kann ausgeschlossen werden. Es kommt zu einer Verbesserung der derzeitigen Habitatausbildung.

Das Natur- und Freizeiterleben einschließlich der natur- und landschaftsverträglichen sportlichen Betätigung zur Erholung im Sinne des § 10 (1) Ziffer 13 BNatSchG in der freien Natur ist in der Regel keine Nutzung, die über einen längeren Zeitraum erkennbar zu signifikanten Auswirkungen führt. Das Plangebiet ist durch optische, akustische und stoffliche Einträge bereits vorbelastet.

Zu den im Standard-Datenbogen ausgewiesenen Arten liegen im Plangebiet keine Nachweise vor.

Die SPA-Vorprüfung für den B-Plan Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“ ergibt, dass das Vorhaben wird mit dem Schutzzweck und den Erhaltungszielen des europäischen Vogelschutzgebietes SPA – Gebiet *Granitz* verträglich ist.

Important Bird Area Gebiet MV 026 *Großer und Kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee*

Das IBA – Gebiet MV026 Großer und Kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee besitzt eine Größe von 217,9 km² und befindet sich in ca. 300 m westlich der äußeren Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans.

Es umfasst den größten Teil der inneren Boddengewässer der Insel Rügen, einen Teil der umliegenden Landflächen, die Wostevitzer Teiche nördlich des Kleinen Jasmunder Boddens sowie den Nonnensee bei Bergen und den Schmachter See bei Binz.

Der Fischreichtum der Boddengewässer zieht z.B. Haubentaucher und Kormorane an, die hier in großer Zahl besonders während des Herbstzuges rasten. Für den Zwergsäger stellen diese Gewässer eines der bedeutendsten Überwinterungsgebiete an der mecklenburgisch-vorpommerschen Ostseeküste dar. Unterseeische Sedimente unterschiedlichster Beschaffenheit sichern den Mollusken fressenden Tauchenten (Tafel-, Reiher- und Schellente) sowie den pflanzenfressenden Sing- und Höckerschwänen sowie den Schnatterenten eine gut verfügbare Nahrungsquelle. In den störungsarmen und gut überschaubaren Buchten befinden sich die Schlafplätze der auf den angrenzenden Äckern äsenden Saat-, Bläss- und Graugänse sowie der im Gebiet Nahrung suchenden und rastenden Kraniche.

Als Brutgebiet hat das IBA eine besondere Bedeutung für den Seeadler und die Brandseeschwalbe. Für das Gebiet MV 026 wird als gefährdete Art mit mindestens 5 Brutplätzen der Seeadler (*Haliaeetus albicilla*) benannt. Der Wachtelkönig (*Crex crex*) wird für das Gebiet nicht benannt. Der Schwellenwert für die Listung dieser Vogelart liegt bei 20 Brutpaaren. Eine Meldung des IBA MV 026 als Ramsar-Gebiet erfolgte nicht (Q 15).

Eine potentielle Gefahr geht von dem zunehmenden Tourismus auf der Insel Rügen aus. Davon sind auch die Wasserflächen betroffen. Die jahreszeitlich ausgedehntere Nutzung der Gewässer für Freizeitaktivitäten schränken die für die Wasservögel zur Verfügung stehenden Bereiche auf den Boddengewässern immer weiter ein (SCHELLER et al., 2002).

Trotz seiner herausragenden Bedeutung als Rastgebiet für verschiedene Wasservögel sowie als Durchzugsgebiet wandernder Vogelarten wurde das Gebiet nicht zum Special Protection Area (SPA) entsprechend Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutzrichtlinie erklärt.

SCHELLER et al. weisen für das IBA – Gebiet MV026 folgende Arten aus, die die IBA Kriterien erfüllen:

Tab. 1: Zielarten des IBA – Gebietes MV026 Großer und Kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee (SCHELLER et al., 2002)

wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Anzahl (Durchschnitt 1990 – 1999)	IBA – Kriterien
Rastvögel			
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher	> 1.500	B1i, C3
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran	> 2.000	B1i, C3
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan	2.500 – 9.500	A4i, B1i, C3
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan	400 – 1.500	A4i, B1i, C2, C6
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans	1.100	B1i, C3
<i>Anser albifrons</i>	Blässgans	9.000 – 13.000	A4i, B1i, C3
<i>Anser anser</i>	Graugans	11.000 – 14.000	A4i, B1i, C3
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente	> 1.000	B1i, C3
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente	15.000	A4i, B1i, C3
<i>Aythya fuligula</i>	Reiherente	16.000 – 20.000	A4i, B1i, C3
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente	5.000	A4i, B1i, C3
<i>Mergus albellus</i>	Zwergsäger	> 1.800	A4i, B1i, C2
<i>Grus grus</i>	Kranich	3.000	B1i, C2
Brutvögel			
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	5p	A1, C1
<i>Sterna sandvicensis</i>	Brandseeschwalbe	420p	B2, C6

Kriterien zur Auswahl von IBA (SCHELLER et al., 2002)

A Global wichtige Vogelgebiete

A1 global gefährdete Vogelarten

A4i Vogelansammlungen

Für das Gebiet ist bekannt oder wahrscheinlich, dass sich hier regelmäßig > 1 % des Bestandes einer biogeographischen Population einer Schwarm bildenden Wasservogelart aufhält.

B Regional wichtige Vogelgebiete

B1i Vogelansammlungen

Für das Gebiet ist bekannt oder wahrscheinlich, dass sich hier > 1 % des Bestandes der Flyway- oder einer unterscheidbaren Population einer Wasservogelart aufhält.

B2 Arten mit einem ungünstigen Naturschutzstatus in Europa (SPEC 1, 2 und 3)

Das Gebiet stellt eines der „n“-wichtigsten Gebiete in dem Land für eine regional abnehmende, gefährdete, seltene oder Art mit geografischer Restriktion in Europa dar, für die ein Flächenschutz ein geeignetes Schutzinstrument ist.

C Gebiete mit Bedeutung in der EU

C1 Gebiet, in dem regelmäßig eine signifikante Anzahl einer global gefährdeten Art oder einer Art mit globaler Schutzverantwortung auftritt

C2 Gebiet, in dem regelmäßig > 1 % der Flyway-Population oder der EU-Population einer entsprechend Anhang I der V-RL gefährdeten Art auftritt (Arten entsprechend Art. 4 Abs. 1 der V-RL)

C3 Gebiet, in dem sich regelmäßig > 1 % der Flyway-Population einer wandernden Art aufhält (Arten entsprechend Art. 4 Abs. 2 der V-RL, die nicht im Anhang I aufgeführt sind)

C6 Das Gebiet ist eines der 5 wichtigsten Gebiete in der betreffenden europäischen Region für Arten oder Unterarten, die in der EU als gefährdet betrachtet werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich des B-Plans besitzen als Rastplatz keine Bedeutung, wie die erfolgten Kartierungen und Informationen von Ornithologen im Zuge des Raumordnungsverfahrens dies widerspiegeln. Das LUNG weist den Geltungsbereich auch nicht als Nahrungsgebiet von hoher Bedeutung aus. Auch die Uferbereiche des Schmacher Sees mit Ausnahme einer einzelnen räumlich gegrenzten Fläche am westlichen Ufer des Schmacher See wird als zentrales Rastgebiet ausgewiesen (vgl. Karten LUNG).

Große ungestörte Rastplätze in ausreichender Menge sollten entlang der gesamten Ostsee- und Boddenküste verteilt sein, und sie sollten nicht zu weit auseinander und in unmittelbarer Nähe der Nahrungsreviere liegen. Als Richtschnur für die Größe eines ungestörten Rastgebietes sollte die Bedingung gelten, dass Vögel dort rasten können, ohne durch Tätigkeiten des Menschen außerhalb des Gebietes beunruhigt zu werden.

Neben der Nahrungsverfügbarkeit ist die Störungsfreiheit der wichtigste Grund, weshalb Vögel in großen Konzentrationen vorzugsweise in ein bestimmtes Gebiet kommen.

Unter Berücksichtigung der natürlichen "Fluchtdistanz" (die Entfernung zwischen einem Vogel und einem anthropogenen Störfaktor, auf den der Vogel durch Flucht reagiert) befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes weiter entfernt als die in der Literatur angegebenen Fluchtdistanzen (Auswahl):

Gänse	ca. 200 m, vorbeifahrende Kraftfahrzeuge bei 150 m
Schwäne	ca. 150 m, vorbeifahrende Kraftfahrzeuge bei 130 m
Kraniche	mehr als 300 m, sehr scheu

(SPILLING, 1998). Zu den anthropogenen Tätigkeiten, die sich störend auswirken können, zählen u.a. die Jagd, einige militärische Aktivitäten, Freizeitaktivitäten, Flugbetrieb und Windkraftanlagen, die mit dem B-Plan jedoch nicht angestrebt werden.

So können die angegebenen Fluchtdistanzen, die eine Reaktion auf anthropogene Störungen sind, als groß betrachtet werden, weil die Vögel den Menschen als Feind kennen gelernt haben. Diese unnatürlich großen Fluchtdistanzen führen dazu, dass auch andere menschliche Tätigkeiten, die bei kleineren Fluchtdistanzen oft ohne Wirkung bleiben würden, eine Störwirkung haben. Auf der anderen Seite muss die Möglichkeit einer Gewöhnung der Vögel in "sicheren" Gebieten berücksichtigt werden.

Dementsprechend kann eine Beeinträchtigung des Rastgebiets durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler

Im Bereich des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand Denkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden bekannt bzw. zu vermuten. Der erste Siedlungskern des Ortes Ostseebad Binz lag in der Umgebung von Granitz-Hof.

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern [zuletzt geändert am 22.11.2001 (DSchG M-V¹)] Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V¹).

Gemäß Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 07.08.2008 sind im Untersuchungsraum Bodendenkmale folgender Kategorien vorhanden, deren vermutete Lage in Abbildung 15 den benannten Farben entsprechend dargestellt wurden:

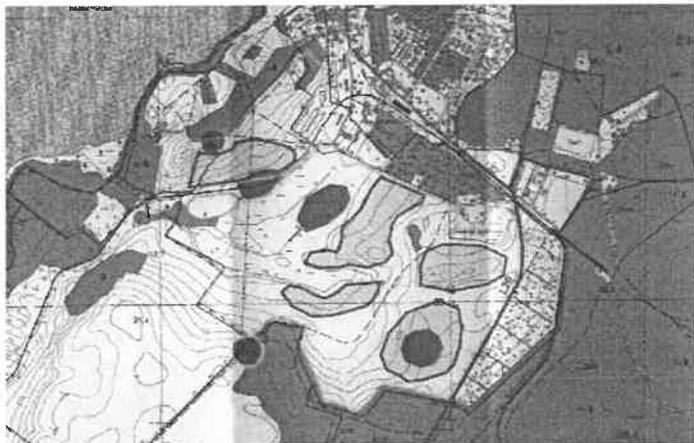
Die Farbe ROT kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V¹ (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.; vgl. auch § 7 Abs. 1b DSchG M-V¹) nicht zugestimmt werden kann.

Die Farbe BLAU kennzeichnet Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V¹ 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 Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V¹).

Die BLAUE SCHRAFFUR kennzeichnet Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist.

Weiterhin durchquert die Eisenbahntrasse des Kulturdenkmals „Rasender Roland“ das Plangebiet. Als Baudenkmal von überregionaler Bedeutung liegt das Jagdschloss Granitz in Sichtweite außerhalb des Plangebietes. Die Entfernung zum Jagdschloss Granitz beträgt ca. 1.500 m (Luftlinie) von der Mitte des Plangebietes aus.

Abbildung: Bodendenkmale



Quelle: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege – vom 07.08.2008

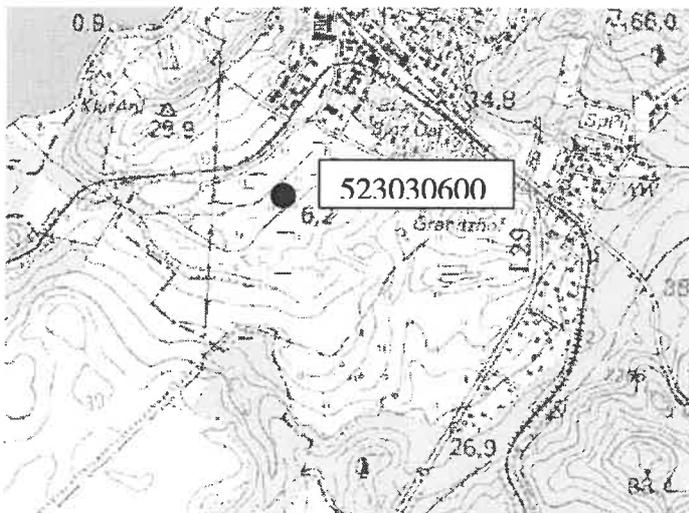
Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes

Im B-Plangebiet befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte, die in der Örtlichkeit durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet sind.

Lagefestpunkte (TP) haben in einem Umgebungsbereich von bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind nach §7 VermKatG – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) - gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut nach abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden.
- Wenn notwendige Maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden, so ist dies dem Amt für Geoinformationen, Vermessung- und Katasterwesen unverzüglich mitzuteilen. Ein Antrag auf Verlegung ist rechtzeitig zu stellen.
- Aufnahmepunkte der Vermessungs- und Katasterbehörden der Landkreise oder kreisfreien Städte sind ebenfalls geschützt.

Abbildung: Geodätische Festpunkte



Quelle: Kartenportal Umwelt M-V, LUNG vom 27.07.2009, Topografische Karte

● 523932120

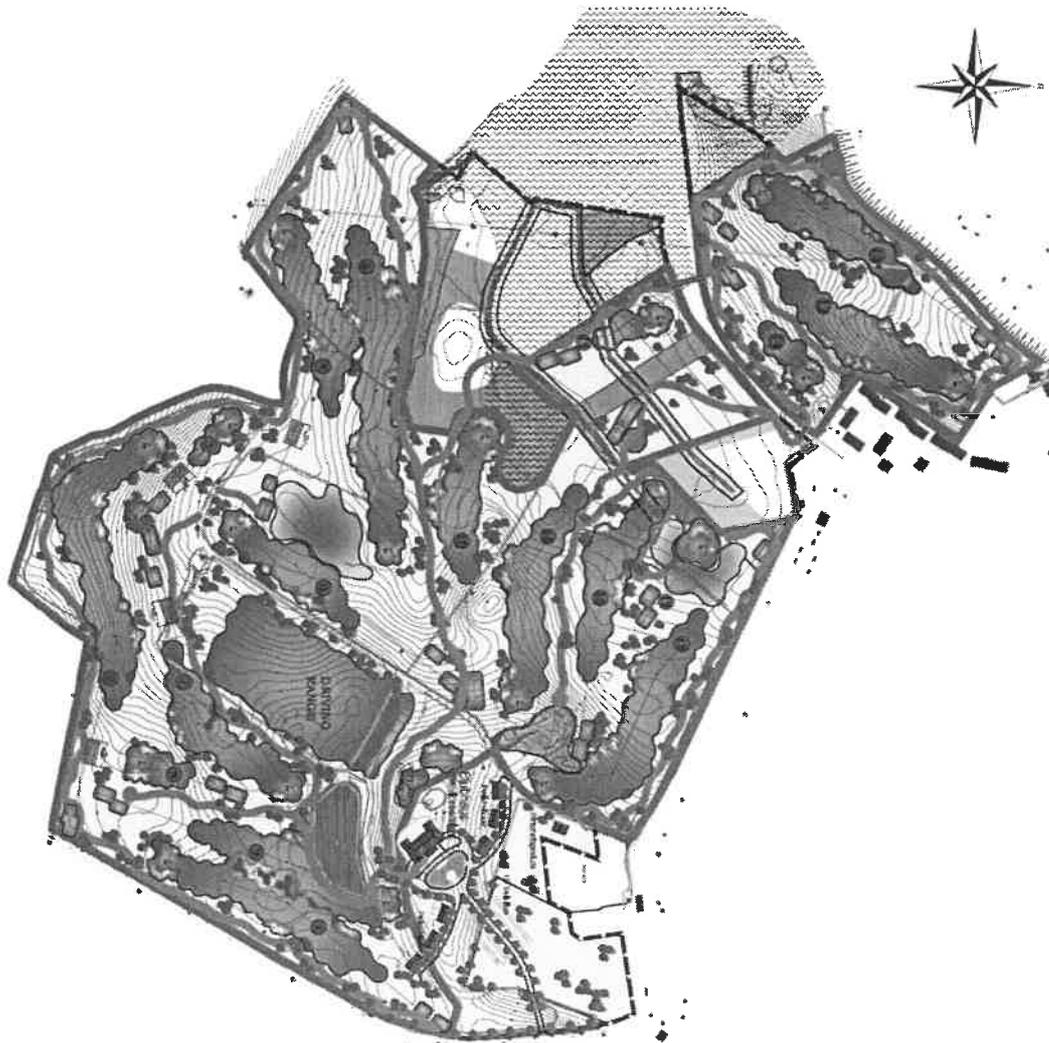
I.3 Grundzüge der Planung

Die für den Golfplatz vorgesehene Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als planungsrechtliche Komponente der Satzung wird dadurch die Lage der Spielbahnen indirekt bestimmt. In den Randbereichen zu den nach § 9 Abs. 6 BauGB bezeichneten Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes werden Sukzessions- oder Extensivierungsflächen bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt, die dem Ausgleich von Eingriffen aufgrund der Golfplatzplanung dienen.

Festsetzung zweier kleinerer Baugebiete zur Unterbringung des Klubgebäudes und für den Bau von Ferienhäusern werden als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Notwendigen Verkehrsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und sind aufgrund ihres geringen Flächenanteils sowie aufgrund der Bedeutung als funktionelle Ergänzung der Hauptnutzung Golfplatz nicht als planerischer Grundzug zu verstehen. Die Festlegung dient vornehmlich der Standortfestlegung und der Festsetzung des Maßes der Nutzung für diese räumlich und inhaltlich notwendigen Funktionsflächen.



Entwurf: Architektin Carmen Selinger-Carmona; aymeric Golfmanagement, Mai 2009

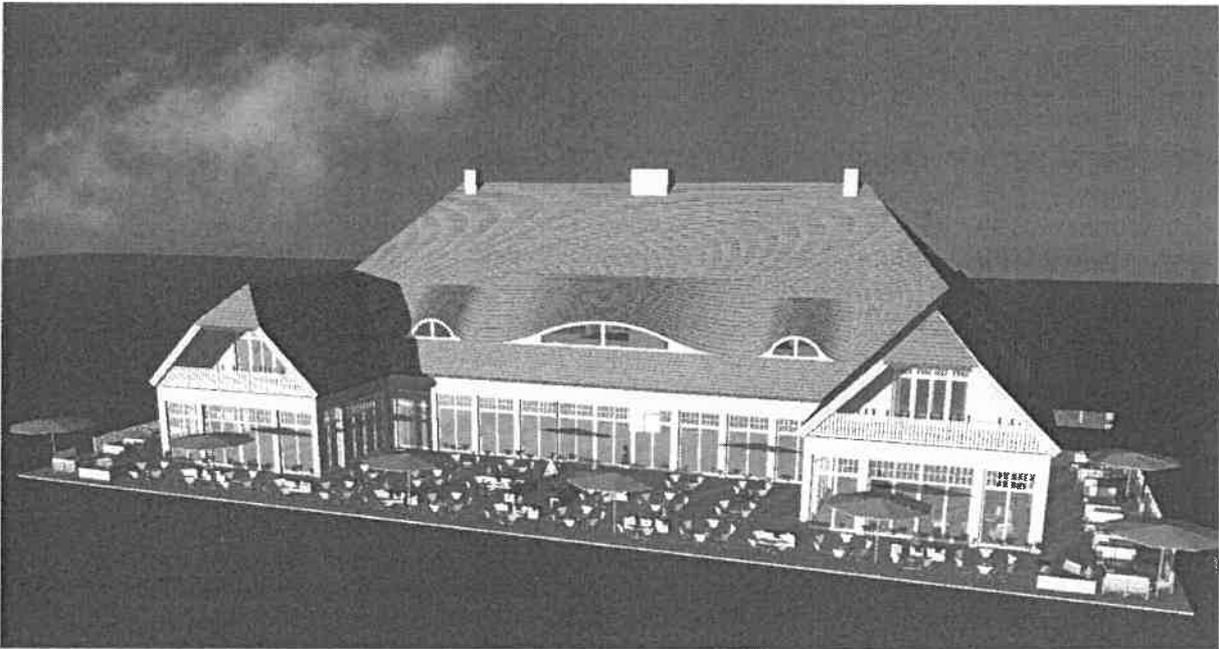
I.4 Bauliche und sonstige Nutzungen

Die Art der Nutzung wird überwiegend durch die Festsetzung von Grünflächen; privat „Golfplatz“, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Kleinere flächige Ausweisungen setzen Verkehrsflächen, Wasserflächen für Beregnungsteiche und Schutzgebiete nach BNatSchG fest.

Zum Erreichen der notwendigen Planungsziele des B-Plans werden Baugrenzen für das Klubhaus sowie für die Ferienhäuser in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Das Klubhaus wird als zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 1.250 m² inkl. Tiefgarage festgesetzt. Zulässige Nutzungsinhalte sind gastronomische Einrichtungen, Wirtschaft-, Personal-, Schulungs- und Büroräume, Golfshop, Umkleiden, Behandlungs- und Entspannungsräume, Sanitäranlagen, und Mitarbeiter des Golfplatzes, Räume für Ballogistik und Ballwäsche sowie Ferienzimmer.

Mit dieser Festsetzung wird bewirkt, dass das Hauptgebäude die anderen (Neben-) Gebäude dominiert, aber durch die Festsetzung der Geschossfläche von weniger als dem Doppelten der Grundfläche eine gestaffelte landschafts- und funktionsgemäße Bauweise erreicht wird.



Entwurf: Architektin Sirid Henneberger plan atelier, Leipzig Mai 2009

Nördlich des Klubhauses ist die Errichtung von eingeschossigen Ferienhäusern mit je einer Grundfläche von max. 100 m² vorgesehen. Die einzelnen Ferienhäuser sind in Bauräume mit einer Baugrenze lagemäßig verortet, wobei die Grenzen so gefasst sind, dass Verschiebungen der Gebäude innerhalb des jeweiligen Bauraumes möglich sind ohne die städtebauliche Ordnung dadurch grundsätzlich zu verändern.

Innerhalb der privaten Grünflächen „Golfplatz“ sind Baugrenzen für ein Gebäude Technik und ein Abschlagsgebäude festgesetzt.

Das Gebäude für die Technik dient als Gebäude für die Unterbringung von Pflege- und Unterhaltungstechnik sowie der Golfcaddys und beinhaltet Räume für Wartung, Werkstatt, Lagerung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sowie Aufenthaltsräume, Umkleiden und

Sanitär für Mitarbeiter des Golfplatzes. Dieses Gebäude wird als eingeschossiges Bauwerk mit einer Grundfläche von maximal 250 m² und einem begrünten Pultdach errichtet. Die Firsthöhe ist so bemessen, dass die notwendige Pflege der Maschinen in dem Gebäude möglich ist.

Das Abschlaggebäude wird im Bereich der Driving Range als überdachtes eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 75 m², welches in Schlagrichtung offen ist, in einfacher Bauweise errichtet. Das Dach der Abschlagshütte muss in Schlagrichtung (Süden) so hoch sein, dass das „Durchschwingen“ beim Schlagen gefahrlos möglich ist. Außer den Abschlagsboxen nimmt das Abschlagsgebäude auch Ausrüstung für den Trainerbetrieb auf. Das Dach wird als begrüntes Pultdach ausgebildet.

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ist die Dimension der Anlage mit 18 Bahnen zzgl. Übungsanlagen und Bahnen als maßgebliches planungsrechtliches Beurteilungskriterium festgesetzt.

Die erforderlichen baulichen Anlagen, die nach der Zweckbestimmung „Golfplatz“ zur Ausstattung eines Golfplatzes gehören, sind ohne besondere Zweckbestimmungen und Zusatzregelungen im Rahmen der festgesetzten privaten Grünfläche „Golfplatz“ zulässig. Hierzu zählen Spielbahnen mit Übungsbereichen, Wege für die Nutzung und Unterhaltung des Golfplatzes, Gewässer, Bodenmodellierungen (Abgrabungen und Aufschüttungen), Be- und Entwässerungsanlagen inkl. der dazugehörigen Brunnen, Pflanzungen u.a..

Sollte im Belastungsfall die an die L 29 östlich des Klubhauses befindliche Parkplatzanlage nicht ausreichen, können zusätzliche Stellplätze – als Nebenanlage der Hauptnutzung Golfplatz – innerhalb der Grünfläche „Golfplatz“ zwischen Klubhaus und L 29 untergebracht werden.

Als Nebenanlagen ist innerhalb der privaten Grünfläche „Golfplatz“ die Errichtung von 2 Toilettengebäuden mit jeweils einer Grundfläche von bis zu 25 m² und 6 offene Schutzhütten mit jeweils einer Grundfläche von bis zu 5 m² möglich.

Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweisen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Ausnahme der Toiletten, des Startergebäudes und der Schutzhütten gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Somit erfolgt eine klare standörtliche Festlegung der Gebäude.

Die beiden Teilflächen des B-Plan werden für den vorhabensbezogenen Verkehr über die vorhandenen Straßen, Wege und Bahnübergänge miteinander verbunden. Über diese vorhandenen Verkehrsflächen und -wege wird die Erschließung für Nutzer und Technik gewährleistet. Ein Ausbau der vorhandenen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Zufahrt von der Landesstraße aus, ist nicht notwendig. Vorhandene öffentliche Straßen und Wege bleiben erhalten und eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

I.5 Erschließung

I.5.1 Verkehr

Der B-Plan wird über die Landesstraße 29 erschlossen und an das überregionale Straßennetz angebunden. Stellplätze (ca. 100 Stück) werden in ausreichender Anzahl innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen. Die Anbindung des Klubhauses erfolgt über eine private Zufahrt von der L 29 aus. Die Stellplätze liegen in unmittelbarer Nähe zur L 29, jedoch außerhalb des 30 m Bauverbotsstreifens entlang der Landesstrasse 29.

Aufbauend auf die im Zuge des Raumordnungsverfahrens getroffenen Aussagen zum Verkehr besteht bereits derzeit ein hohes Verkehrsaufkommen auf der L 29. Weitere Zuwächse sind nur in geringem Umfang ohne große bauliche Maßnahmen am überörtlichen Straßennetz möglich.

Bei einer gut 50% Auslastung der Anlage kann für den Golfplatz Binz-Granitz damit gerechnet werden, dass etwa 25.000 Runden zu erwarten sind (bei 46.380 theoretisch möglichen Runden). Ergibt dies im Jahresschnitt folgende zusätzlichen Verkehrsströme.

ca. 25.000 Spieler/365 Tage: 1 Fahrt / 1,5 Spieler	91 Kfz/24h
ca. 10 Gäste (Gastronomie): 1 Fahrt / 2 Gäste	10 Kfz/24h
ca. 72 Gäste (Ferienhäuser): 2 Fahrten / 2 Gäste	72 Kfz/24h
ca. 10 Angestellte: 1 Fahrt / 1 Angestellter	20 Kfz/24h
<u>gesamt</u>	ca. 193 Kfz/24h

Aus dem durchschnittlichen Gesamtverkehrsaufkommen der Anlage von ca. 193 Kfz/24h ergibt sich für die normale Spitzenstunde (10%) im Jahresmittel ein Verkehrsstrom von 20 Kfz/h. Bei einer Verteilung zwischen Ziel- und Quellverkehr von 70% zu 30% resultiert auf der L 29 eine durchschnittliche Zunahme der Verkehrsbelastung von nicht einmal 14 Kfz/h. Geht man davon aus, dass etwa 70% der Gäste aus dem Ostseebad Binz kommen werden, entsteht auf der L 29 in Richtung Ortslage ein zusätzlicher Verkehr von rund maximal 136 Kfz/24h, was angesichts des derzeitigen durchschnittlichen Tagesverkehr von 9.523 Kfz/24h eine zu vernachlässigende Mehrbelastung um 0,014% bedeutet (Angaben gemäß Verkehrsmengenkarte M-V für 2002, Abschnitt zwischen L 293 und B 196). Angesichts der prognostizierten allgemeinen Verkehrszunahme von rund 11% bis 2015 auf 10.602 Kfz/24h (Faktor 1,1133) ist der durch den Golfplatz induzierte Verkehr zu vernachlässigen.

In der Saison treten jedoch sowohl innerhalb der Ortslage wie auch am Anschluss der L 29 an die B 196 Behinderungen aufgrund der hohen Belastung des Straßennetzes auf. Bei einer maximalen Kapazität von ca. 200 Runden pro Tag (Juni, Juli) und 72 Feriengästen, ist in der Saison mit folgenden maximalen Verkehrsbewegungen zu rechnen.

ca. 200 Spieler: 1 Fahrt / 1,5 Spieler	266 Kfz/24h
ca. 20 Gäste (Gastronomie): 1 Fahrt / 2 Gäste	20 Kfz/24h
ca. 72 Gäste (Ferienhäuser): 2 Fahrten / 2 Gäste	72 Kfz/24h
ca. 10 Angestellte: 1 Fahrt / 1 Angestellter	20 Kfz/24h
<u>gesamt</u>	ca. 378 Kfz/24h

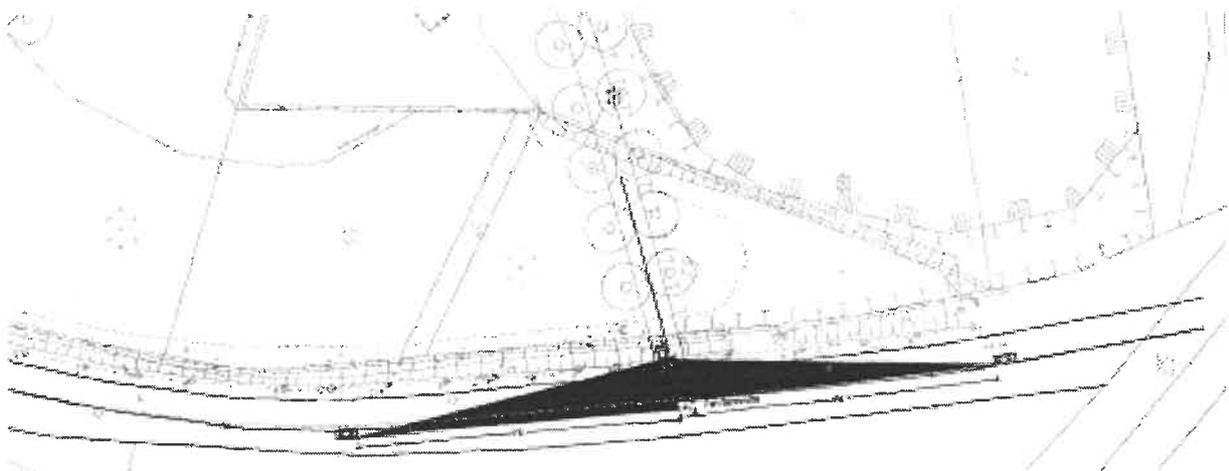
Aus dem maximalen Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 378 Kfz/24h ergibt sich in der Saison für die Spitzenstunde (10%) ein Verkehrsstrom von 38 Kfz/h. Bei einer Verteilung zwischen Ziel- und Quellverkehr von 70% zu 30% resultiert für die Abfahrt von der L 29 eine maximale Verkehrsbelastung von ca. 27 Kfz/h. Bei einem Anteil von 70% Gästen aus dem Ostseebad Binz könnte in der Saison auf der L 29 theoretisch ein maximaler zusätzlicher Verkehr von 265 Kfz/24h entstehen, was angesichts des derzeitigen durchschnittlichen

¹ Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen EAHV 93

Tagesverkehr während der Saison von 11.677 Kfz/24h eine nur geringe Zunahme um 2,2% bedeuten würde (Verkehrskonzept Binz von 2004, Zählstelle vor Kleinbahnhof, östlich Einmündung Klünderberg). Da jedoch mit dem Golfplatz nur wenige neue Betten (ca. 72 Betten aus insgesamt 18 Ferienhäusern mit jeweils 4 Betten) im Ostseebad Binz geplant werden und die vorhandenen Betten im Sommer bereits ausgelastet sind, dürfte es wahrscheinlich in Wirklichkeit während der Saison kaum zu einer messbaren Verkehrszunahme kommen.

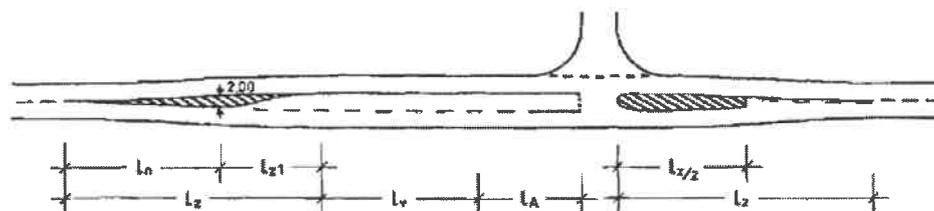
Die Verschiebung der Zufahrt des Golfplatzes in nördliche Richtung aus der Innenkurve heraus (Höhe Infopunkt) ermöglicht eine optimale Einhaltung der notwendigen Sichtfelder und einer erheblichen Reduzierung des Eingriffs in die Straßenbegleitende Baumreihe. Die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder wurde geprüft. Für die Prüfung wurde eine Geschwindigkeit V_{85} von 80 km/h als Bemessungsgrundlage herangezogen. Die Schenkellänge l des Sichtfeldes (Anfahrtsicht) auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge beträgt 135 m¹. Das erforderliche Sichtfeld wird gewährleistet.

Abbildung: Sichtfeld



Der Linksabbieger von der L 29 zum Golfplatz sieht einen Linksabbiegestreifen gemäß der RAS-K-1, Bild 16.1 „Linksabbiegestreifen mit Verzögerungsstrecke und geschlossener Einleitung“ vor.

- ① Linksabbiegestreifen mit Verzögerungsstrecke und geschlossener Einleitung



Die Länge der Verzeihungsstrecke l_z ist abhängig von der Geschwindigkeit sowie der Breite des Verkehrssatzes (Länge = Geschwindigkeit x Wurzel aus Breite/3). Angesichts des nur geringen Schwerlast und Busverkehrs wird eine Abbiegespur mit einer Breite von 3,00 m vorgesehen. Dementsprechend beträgt die Länge der Verzeihungsstrecke 80 m (= Geschwindigkeit). Die Verzögerungsstrecke l_v ergibt sich aus der Geschwindigkeit sowie der im Knotenpunkt vorhandenen Längsneigung. Bei einer Verkehrsstärke von > 400 Kfz/h sowie einer Geschwindigkeit von 80 km/h beträgt die Verzögerungsstrecke 40 m.

Die Aufstellfläche l_A reicht eine Länge von 20 m aus, da der Knoten ohne Signalanlage ausgebildet wird.

Insgesamt ergibt sich daraus eine Länge von 225 m, unter Berücksichtigung einer 5,00 m breiten Zufahrt zum Golfplatz.

¹ Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen EAHV 93

I.5.2 Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist über eine Hausanschlussleitung bis zur Trinkwasserleitung in der Granitzer-Straße vorgesehen. Das notwendige Trinkwasser von ca. 25,00 m³ an Spitzentagen kann vom ZWAR grundsätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Die benötigte Menge von 25,00 m³ ergibt sich rechnerisch aus der Annahme das 200 Runden (50l/Spieler) am Tag gespielt werden, 10 Mitarbeiter (60l/Mitarbeiter) im Golfklub beschäftigt sind und 20 zusätzliche Gäste das Klubhaus (5,00 m³ für Küche und Gaststätte) sowie rund 75 Menschen die Wohnungen und Ferienhäuser (123l/Person)¹ nutzen. Im jährlichen Durchschnitt ist von 100 Spieler/Tag, 10 Mitarbeiter und 10 zusätzlichen Gästen und 35 Feriengästen auszugehen. Darauf aufbauend beträgt der durchschnittliche Wasserbedarf ca. 12,50 m³/Tag.

Schmutz- und Niederschlagwasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen wird soweit es nicht in die Beregnungsteiche eingeleitet wird, entsprechend § 39 Abs. 3 LWag M-V örtlich versickert. Eine zentrale Regenentwässerung ist nicht erforderlich, eine Verwertung für Beregnungszwecke ist möglich und vorgesehen. Dazu werden die entsprechenden Vorratsteiche im Geltungsbereich genutzt.

Zur Denitrifikation des Oberflächenwassers werden die Beregnungsteiche mit Sumpfbeetmulden kombiniert. Diese Sumpfbeetmulden übernehmen auch eine wichtige Gestalterische Funktion für den Golfplatz.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrsflächen (Zufahrt und Stellplätze) wird gesammelt und in die Beregnungsteiche eingeleitet und für die Beregnung des Golfplatzes entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung genutzt. Grundsätzlich sind beim Bau der Verkehrsflächen, die Anforderungen der RiStWag² einzuhalten.

Aufgrund der hohen Anforderungen der TWSZ und den Maßgaben der Landesplanerischen Beurteilung werden die Grüns, Vorgrüns und Abschläge sowie sonstigen Flächen auf denen bedarfsabhängig zur Gewährleistung der erforderlichen Platzqualität Düngergaben erforderlich sind, zum Untergrund hin entsprechend den Maßgaben der Landesplanerischen Stellungnahme abgedichtet. Das über Drainagen zu sammelnde Sickerwasser wird aus der TWSZ abgeleitet und/oder in den Beregnungsteichen gespeichert. Die Düngergaben und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, sind den Vorgaben Hydrologischen Gutachten² anzupassen.

Schmutzwasser i.S. § 39 des Landeswassergesetzes M-V fällt im Bereich des Geltungsbereichs nur aus den sonstigen Sondergebieten an.

Das im Klubhaus, Technikgebäude, WC's und in den Ferienhäusern anfallende Schmutzwasser wird in das Kanalnetz des ZWAR in der Granitzer Straße abgeleitet. Für alle Belange der Schmutzwasserableitung, sind grundsätzlich die Bestimmung des ZWAR's maßgebend und in der Ausführungsplanung einzuhalten. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem ZWAR abzustimmen.

Energie

Die Gas- und Elt-Versorgung des Plangebiets wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (EWE AG und e-on/e.dis) gewährleistet. Ein zusätzlicher Versorgungsbedarf besteht nur für das Klubhaus, das Technikgebäude und für die Ferienhäuser. Diese Anschlüsse erfolgen über private Hausanschlüsse.

¹ durchschnittlicher Wasserverbrauch pro Kopf im Jahr 2008 entsprechend dem Bundesverband für Energie & Wasserwirtschaft

² Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten

³ Hydrologisches Gutachten zum Raumordnungsverfahren zum geplanten Golfplatz Binz-Granitz vom Oktober 2005

Fernmeldetechnische Versorgung

Das Ostseebad Binz ist an das Leitungsnetz der Deutschen Telecom angebunden. Ein Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung ist möglich.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle, sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für den Golfplatz besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der Abfallsatzung des Landkreises Rügen. Die Zufahrt zum Klubhaus, ist für die Befahrung durch Müllfahrzeuge ausreichend zu bemessen. Zusätzliche Anlagen zur Gewährleistung der Abfallentsorgung sind nicht erforderlich.

Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens, sind gem. § 10 KrW-AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Boden, Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

Neben der ehemaligen Deponie Granitz-Hof sind keine weiteren Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt, grundsätzlich können punktuelle Bodenverunreinigungen und/oder Altablagerungen nicht ausgeschlossen werden. Verdächtiger Boden sowie Boden aus der Deponie Granitz-Hof, sind vor deren Entsorgung gem. den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. In Abhängigkeit der daraus resultierenden Untersuchungsergebnisse, ist über Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung zur Deponie Granitz-Hof¹ sind schädigende Wirkungen der Bodenluft für den Menschen bzw. die Umwelt nicht feststellbar.

Sonstige Versorgungsleitungen

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich an der Trasse der Rügenschon Kleinbahn unterschiedlichste Versorgungsleitungen (Fernmeldeleitung, Tiefenentwässerung und teilweise Kabelkanalanlagen), diese werden jedoch nicht durch das Vorhaben berührt.

¹ Altlastenuntersuchung Deponie Granitz-Hof des IB Weiße vom 29.09.2005

I.6 Entwicklung von Natur und Landschaft

Das grünordnerische Konzept des B-Plans entspricht den sportlichen und landschaftsästhetischen Anforderungen des Golfplatzdesigns, mit dem Anspruch des Erhalts und der Verbesserung des Landschaftsbildes durch Maßnahmen zur Erhöhung der Vielfalt der Landschaftselemente und Biotoptypen und mit Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Lebensraumfunktionen.

Vorhandene Raumnutzungen, insbesondere die des Fremdenverkehrs, sollen möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Naturschutzrechtliche Regelungen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung werden durch Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt.

Die Gliederung und Gestaltung des Golfplatzes orientieren sich an dem natürlichen Relief, nimmt die landschaftlichen Besonderheiten und Vielfältigkeiten des Geltungsbereichs auf und spiegelt diese in der Gestaltung der Anlage wieder. Die räumliche Gliederung des Golfplatzes und seiner einzelnen Elemente erfolgt durch die Schaffung eines vielschichtigen und dem Landschaftsraum angepassten Strukturkonzeptes. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Anlage von linearen Strukturen zwischen den Bahnen. Größere Bereiche der Rauhflecken werden aus Hochstaudenfluren aufgebaut.

Zum Erhalt der hohen Bedeutung des Geltungsbereiches für Radfahrer, Wanderer und Reiter werden die vorhandenen Hauptwege in das Gestaltungskonzept des Golfplatzes mit integriert bzw. im Zuge der weiterführenden Ausführungsplanungen zum Golfplatz in das Gesamtkonzept mit aufgenommen. Dies betrifft insbesondere dem überörtlich bedeutsamen Rad- und Wanderweg Binz – Serams.

I.7 Flächenbilanz

Tabelle: Flächenbilanz

Titel	Fläche
Sonstige Sondergebiete (gesamt)	9.345 m²
Klubhaus (planungsrechtlich bestimmte Grundfläche)	2.385 m ²
Ferienhäuser (planungsrechtlich bestimmte Grundfläche)	6.960 m ²
Verkehrsflächen	17.089 m²
Privater Stellplatz	3.020 m ²
Private Zufahrt	5.726 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.083 m ²
Rad- und Wanderwege	6.260 m ²
Grünflächen, privat	360.249 m²
Golfplatz	359.844 m ²
Technikgebäude (planungsrechtlich bestimmte Grundfläche)	250 m ²
Abschlagsgebäude	75 m ²
Nebenanlagen	80 m ²
Wasserflächen	19.047 m²
Vorratsteiche für Grundstücksbewässerung	12.977 m ²
Gräben inkl. Randstreifen	6.070 m ²
Waldflächen	2.880 m²
Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	227.300 m²
Maßnahmenfläche Nr. 1 und Nr. 4	183.465 m ²
Maßnahmenfläche Nr. 2	31.380 m ²
Maßnahmenfläche Nr. 3	12.455 m ²
Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	62.560 m²
Flächen für die Bindung für Bepflanzung und Anpflanzungen von Gehölzen	5.209 m²
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	703.679 m²

I.8 Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Im Zuge des Baues des Golfplatzes und hier insbesondere im Zuge von Bodenmodellierungen, Abgrabungen und sonstigen Erdarbeiten sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmale gem. § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle, sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten.

Bekannte Bodendenkmale sind in Teil A des B-Planes gekennzeichnet.

Ausreichende Flächen nach DIN 1998 und 18920, sind für die medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebiets freizuhalten. Bei Baumpflanzungen unter 2,5 m Abstand zu den unterirdischen Leitungstrassen, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Freileitungen sind die Schutzabstände nach DIN 0105 einzuhalten.