

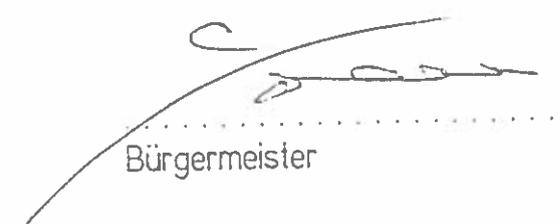
Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 02  
"Golfplatz Karnitz"

Gemeinde Karnitz  
Landkreis Rügen

Planurkunde

gebilligt am : . 9.03.1998 . Beschlusnr. : . 262 - 41 / 98 .



  
Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Karnitz

Investor :  
Schloß Karnitz Golfbetriebsgesellschaft mbH Insel Rügen  
Schloß Karnitz  
18 574 Karnitz / Rügen

## Erläuterungstext

- 0 Gründe der Aufstellung
- 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 Auswirkungen der Planung
- 9 Ver- und Entsorgung
- 10 Flächenbilanzierung
- 11 Kosten und Finanzierung
- 12 Beteiligung, Auslegung und Abwägung
- 13 Realisierung der Planung
- 14 Änderungen und Ergänzungen nach der 1. Auslegung
- 14.1 Änderungen und Ergänzungen nach der 2. Auslegung
- 15 Änderungen und Ergänzungen nach der Abwägung
- 15.1 Änderungen und Ergänzungen nach der Abwägung (2. Durchlauf)
- 16 Arbeitsvermerk
- 17 Beschluß über die Begründung

## 0 Gründe der Aufstellung

Planungswille der Gemeinde Karnitz ist es, in Abstimmung mit dem Landkreis Rügen und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung in Greifswald, im Gemeindegebiet einen Golfplatz zu errichten, um in diesem strukturschwachen Gebiet eine notwendige Bereicherung des touristischen Angebotes mit den daraus zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklungen zu erreichen. Gleichzeitig soll mit der Aufstellung den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung nach Sport, Freizeit und Erholung Rechnung getragen werden.

Der Golfplatz umfaßt eine 9-Loch Kurzplatzanlage, eine 18-Loch Standardanlage, eine Übungsfläche sowie ein Clubhaus und notwendige Nebenanlagen, wie Parkplätze, Zuwegungen, Schutzhütten und Nebengebäude für Maschinen. Mit diesem Bebauungsplan soll das Baurecht für die Errichtung der Golfplatzanlage geschaffen werden, unter Berücksichtigung eines Gesamtkonzeptes, welches die landschafts- und naturschutzplanerischen Belange hinsichtlich Erschließung, Bebauung und Integration der Spielbahnen respektiert. Naturschutz und Golfplatzbetrieb sollen dabei miteinander verbunden werden.

## 1 Planungsrechtliche Grundlagen

### 1.1 Beschlußfassung

Am 26.2.1996 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Karnitz auf Rügen in ihrer Sitzung den Beschluß, einen Bebauungsplan Nr. 02 "Sondergebiet Golfplatz" auf einer Fläche von ca. 85 ha aufzustellen.

### 1.2 Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der einzelnen Grundstücke diente ein Katasterplan, ausgegeben durch das Kataster- und Vermessungsamt Rügen am 25.07.1995 im Maßstab 1:2.000, sowie ein topographischer Plan der Gemeinde Karnitz Maßstab 1:2.000. Die Eigentümer der Grundstücke wurden durch das Katasteramt benannt.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 02 gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 S.2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. 1 S.929)
- 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 26.04.1994

## 2 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Im Schreiben vom 21.01.1997 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 Bergen erfolgt.

Grundsätzliche Raumordnerische Bedenken werden nicht erhoben, da die durchgeführten landesplanerischen Abstimmung positiv abgeschlossen wurde, so daß die Gemeinde davon ausgeht, daß sich die Planungsabsicht und die grundsätzlich vorgesehene Nutzung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anpassen.

## 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§8 Abs.3 BauGB) entwickelt worden. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde wird zur Zeit beantragt. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Kreisentwicklung sowie mit dem beschlossenen Kreisstrukturplan und dem Touristikkonzept des Landkreises Rügen abgestimmt.

Öffentliche Belange die der Ausführung oder Benutzung des Vorhabens entgegenstehen sind nicht bekannt. Die Erschließung wird durch einen Erschließungsvertrag (§124 BauGB) mit dem Investor gesichert.

## 4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Süden der Ortslage Karnitz und umfaßt ca. 85 ha. Es wird im Norden durch den Ort und verschiedene Waldgrundstücke begrenzt. Im Westen begrenzt die Landesstraße von Garz nach Sehlen, im Süden Ackerland und Wald das Gebiet. Im Osten schließt Kiefernforst an. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Karnitz, Flur 1 und 2.

- Als SONDERGEBIETE werden Teilflächen der Flurstücke 2,4 und 41 ausgewiesen.
- Als öffentliche VERKEHRSFLÄCHE wird das Flurstück 45 erhalten.
- Als private GRÜNFLÄCHE werden die Teilstücke der Flurstücke 3, 4, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 23 (Flurstücksteilung), 35, 41, 42, 44, 46, 68, 93 (Flurstücksteilung), 97 ausgewiesen, sowie die Flurstücke 21,36,88, 89, 90, 91, 92, 93 und 97. Davon werden ausgewiesen als FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT die Teilstücke der Flurstücke 4, 6, 11, 12, 13, 14, 20, 35, 41, 42, 44 und 46.
- Als WASSERFLÄCHEN werden die Teilstücke der Flurstücke 7, 8, 11, 18, 41, 42 und 44 ausgewiesen.
- Als FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES werden die Flurstücke 7, 8, 10, 19 und 43 erhalten.
- Als WALDFLÄCHE werden die Teilflächen aus den Flurstücken 4, 14, 35, 41, 68 und 89 erhalten.

## 5 Grunddaten der Landschaft

Auf Geologie, Boden, vorhandene Biotopstruktur und Landschaftsbild wird explizit im Landschaftspflegerischen Begleitplan eingegangen.

## 6 Planungsziele

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit der Errichtung der Golfplatzanlage verbindlich vorbereiten und Festsetzungen über die Nutzungen der Flächen im B-Plangebiet treffen sowie die Erschließung sichern. Dabei ist der spieltechnische Ausführungsentwurf der Golfplatzanlage und der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) Grundlage der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Die im LBP inhaltlich erarbeiteten und als Plan dargestellten Empfehlungen werden im Bebauungsplan flächenbezogen festgesetzt. Somit wurde im Bebauungsplan auf Festsetzungen und Empfehlungen Wert gelegt, die die Erhaltung, den Schutz und die Sicherung der Umweltmedien berücksichtigen, sowie die vorgefundenen Landschaftssituation respektieren. Es wurden die Belange des Natur- und Umweltschutzes und eine landschaftliche Einbindung der zukünftigen Golfplatzanlage beachtet. Aus diesen Forderungen ergeben sich unter Berücksichtigung der spieltechnischen Anforderungen an eine Golfplatzanlage folgende Ziele:

- Ausweisung der für den Golfbetrieb notwendigen Spielflächen,
- Durchsetzung der durch den LPB ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zu deren Schutz, Pflege und Entwicklung,
- sinnvolle Zonierung und Ausstattung der baulichen Anlagen, Erschließungswege, Freiflächen und Parkplätze,
- standortbezogene Pflanzgebote,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- sparsamer Umgang mit Oberflächenwasser,
- sparsamer Umgang mit Erdaushub

## 7 Planungsinhalte

### 7.1 Sondergebiete

#### - Sondergebiet 1

Innerhalb des Sondergebietes 1 ist eine Bebauung mit mehreren unterkellerten, eingeschossigen Gebäuden mit Dachausbau zulässig. Diese umfassen Räume für Bewirtschaftung, Schulung, Veranstaltung und einen technischen Geräteunterstand. Die Firsthöhe wird als Höchstmaß von 12,00 m üHFP (Hilfsfestpunkt neben Laubbaum - Landweg nach Dumgenevitz) festgesetzt, um sowohl die Errichtung eines Kellergeschosses zu ermöglichen, als auch eine dem Ort Karnitz und der Landschaft angepaßte Bebauung zu begünstigen. Vorgeschrieben ist eine Dachneigung von 30° - 50°. Die Dächer sind mit roten unglasierten Ziegeln oder Reet zu decken. Die Fenster und Türen sind durch Sprossenaufteilung zu gestalten. Die bebaubare Grundfläche (GR) wird mit 1.200 als Höchstmaß qm festgesetzt. Damit ist eine auf die geplanten Gebäude abgestimmte Ausnutzung innerhalb des Sondergebietes 1 möglich. Es wird außerdem eine Parkfläche für 120 Stellplätze festgesetzt. Diese Anzahl ist notwendig, um bei Turnieren den Bedarf an Besucherstellplätzen abzudecken. Die Beläge der Stellflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Zwischen den in Queraufstellung liegenden Stellflächen sind Pflanzflächen für die im Plan festgesetzten Bäume zu erbringen. (siehe Regelquerschnitt)

## - Sondergebiet 2

Innerhalb des Sondergebietes 2 ist nur die Errichtung für die für den Schlechtwetterbetrieb notwendigen überdachten Abschlagshütten, d.h. eine max. eingeschossige Bebauung zulässig. Die bebaubare Grundfläche (GR) wird mit 450 qm als Höchstmaß festgesetzt.

## - Sondergebiet 3

Im Sondergebiet 3 ist die Errichtung eines max. eingeschossigen Geräte- und Versorgungshauses zulässig. Es dient zur Vermeidung langer Wege für die Unterbringung von Materialien und Geräte sowie als Turnierleitungsstützpunkt bei Wettkämpfen. Die bebaubare Grundfläche (GR) wird mit 100 qm als Höchstmaß festgesetzt.

## 7.2 Verkehrsflächen

### - öffentliche Wegeflächen

Die Erschließung des Golfplatzgebietes erfolgt über den vorhandenen unbefestigten Erschließungsweg von Karnitz in Richtung Dumgenevitz. Zulässig ist eine Verbreiterung auf 5,50 m mit wasserdurchlässigen Materialien bis auf Höhe des Sondergebietes 1. Die Benutzbarkeit der Wegefläche als Wanderweg sowie als Wirtschaftsweg für Landwirtschaft und Forstwirtschaft bleibt erhalten. Vorgesehen ist eine Marklierung der Wegefläche durch Bepflanzung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen.

## 7.3 Private Grünflächen

Im Planungsgebiet werden als private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: Spielgelände, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

### - Spielgelände

Als Spielgelände werden der 9-Loch-Kurzplatz, der 18-Loch-Standardplatz und die Übungsflächen bezeichnet. Planungsziel ist hier die sinnvolle Einbindung der sportlich genutzten Flächen in die vorhandenen und geplanten Elemente des Landschaftsgefüges.

Der Kurz- und Standardplatz werden 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. 45 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

Die Übungsflächen werden aus folgenden Plätzen gebildet:

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.

Auf die Festsetzung und damit einer näheren Darstellung der Nutzungsstrukturen wurde im Bebauungsplan verzichtet, um bei der Ausführung auf die Geländegegebenheiten reagieren zu können. Eine wesentliche flächenmäßige Änderung oder Verschiebung insbesondere der Spielbahnen ist gegenüber dem spieltechnischen Ausführungsentwurf der Golfplatzanlage aufgrund der Spielregeln, der Minimierung des Pflegeaufwandes und der nachfolgenden festgesetzten Maßnahmen sowie Pflanz- und Erhaltungsgeboten nicht möglich. Der prozentuale Anteil der Nutzungsstrukturen bleibt dadurch immer gleich.

Innerhalb des Spielgeländes sind gem. § 65 LBauO M-V Schutzhütten bis zu einer max. Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> genehmigungsfrei und der im Plan gekennzeichneten Anzahl zulässig.

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

Diese Flächen setzen sich zusammen aus vorhandenen Hochstaudenfluren, aus geplanten Naßwiesen sowie einer geplanten einschürigen Mähwiese. Diese Flächen unterliegen besonderen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und sind vom Spielbetrieb des Golfplatzes getrennt.

#### **- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen unterliegen den durch Plan und Textfestsetzungen bestimmten Pflanzgeboten. Sie sind zu pflegen und zu entwickeln.

#### **- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen sind entsprechend der Vorgaben für Schutz- und Pflegemaßnahmen des LBP zu behandeln. Ihr Erhalt ist textlich festgesetzt.

Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der errechneten Ausgleichsbilanz des LPB ausgewiesen und damit zwingend in die Rauhes (Hardrough) zu integrieren.

## **7.4 Wasserflächen**

### **- Wasserflächen**

Die künstlich, naturnah angelegten Teiche dienen zum Einen als wesentliches Gestaltungselement (Wasserhindernis) einer anspruchsvollen Golfplatzplanung und zum Anderen als Speicherraum für des anfallende Oberflächenwasser zur Bewässerung des Golfplatzes. Sie sind teilweise integriert in die vorhandenen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses. Die ausgewiesene Fläche beschreibt die für den Bau festgelegte Größe. Die Uferflächen sind durch eine natürliche Vegetationszonierung als Biotop zu entwickeln.

### **- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Im Planungsgebiet regeln die vorhandenen Entwässerungsgräben den Abfluß des Oberflächenwassers. Sie verbleiben in der Bewirtschaftung durch den Wasser- und Bodenverband und sind in ihrer Funktion zu erhalten und zu pflegen.

## **7.5 Umgang mit Oberflächenwasser**

Aus landschaftsökologischer Sicht sollte eine weitgehende Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet erreicht werden. Dies zieht eine Verminderung von Hochwasserspitzen bei Starkregen, einen gleichmäßigeren Wasserabfluß und eine Erhöhung des Grundwasserdargebotes nach sich. Damit könnten die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen (Gräben) teilweise entlastet werden. Es wird festgesetzt:

Das Oberflächenwasser der Golfplatzanlage ist - soweit es nicht versickert - innerhalb von Teichen abzufangen und als Brauchwasser für die Bewässerung der Golfplatzanlage wiederzuverwenden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Mindestabfluß des südlichen Grabens zum Kniepower See muß dabei erhalten bleiben.

## **7.6 Waldflächen**

Die im Planungsgebiet liegenden Mischwälder und Forsten sowie der Erlenbruch sind in ihrer Gesamtheit unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu schützen und zu pflegen.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die für den Golfplatzbetrieb notwendigen Flächen werden durch den Investor erworben oder gepachtet. Es sind dingliche Rechte für die Wartung und Unterhaltung der vorhandenen Gräben und Stromtrassen im Grundbuch einzutragen.

### **8.2 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Aus landschaftsplanerischer Sicht läßt sich der durch den Bau der Golfplatzanlage hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft mit den im LBP dargestellten und im Bebaungsplan umgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichen.

## 9 Ver- und Entsorgung

### 9.1 Wasserversorgung und Entwässerung

Das Planungsgebiet wird an die Wasserversorgung des Ortsteiles Karnitz angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung des Sondergebietes 1 wird durch den Bau einer Kleinkläranlage mit Überlauf an die geplanten Teiche sichergestellt und so als Brauchwasser für die Beregnung des Spielgeländes wiederverwendet. Das Oberflächen- und Dachflächenwasser wird ebenfalls den Teichen zugeführt oder versickert auf dem Grundstück.

Es wird angestrebt die Bewässerung der Golfplatzanlage durch die Wasserentnahme aus den geplanten Teichen zu gewährleisten. Eine Entnahme aus den Gräben ist problematisch, da deren Wasserführung stark niederschlagsabhängig ist und somit eine Sicherstellung der Beregnung des Spielgeländes über anzulegende Brunnen nötig ist. Deren Betrieb wird mit den zuständigen öffentlichen Trägern abgestimmt (Siehe Gutachten dazu im Anhang). Eine Verwendung von Trinkwasser zur Beregnung wird ausgeschlossen.

### 9.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Planungs- und Baugebietes mit elektrischer Energie ist durch den Anschluß an das Verbundnetz der HEVAG sowie Solartechnik auf den Dachflächen sichergestellt.

Dem Schutz der Hochspannungsanlagen vor Treffern der Golfbälle wird dadurch Rechnung getragen, daß unter den Hochspannungsleitungen der ballistische Tiefpunkt (die durchschnittliche Schlagentfernung beträgt ca. 200 m) der Flugkurve des Balles liegt. Auf Nachfrage bei Versorgungsunternehmen in den alten Bundesländern wurde uns mitgeteilt, daß keine Beschädigungen an Leitungen durch Golftreffer, sogar bei "Dauerbeschuß" auf Leitungen über einer Übungsanlage (Driving Range), bekannt sind.

Es wird festgesetzt, daß erneuerbare Energiequellen im Sinne einer sparsamen, rationellen und umweltfreundlichen Energieversorgung im Sondergebiet 1 zulässig sind.

### 9.3 Abfallbeseitigung

Die anfallenden Hausabfälle sowie der im Rahmen des Baues anfallende Schutt werden gemäß der kommunalen Abfallsatzung entsorgt.

Die im Rahmen des Golfplatzbetriebes anfallende Mahd verbleibt als Häckselgut auf den Spielbahnen. Der sonstige Grünabfall wird kompostiert und damit der natürlichen Verrottung zugeführt. Als Kompost kann er dann auf den zu düngenden Flächen verteilt oder auch abgegeben werden.

## 10 Flächenbilanzierung

### Bestand:

Fläche für die Landwirtschaft	ca.	<b>781.231 qm</b>
davon Acker	ca.	373.588 qm
davon einjährige Ackerbrache	ca.	240.883 qm
davon einjährige Wiesenbrache	ca.	85.715 qm
davon Naßstaudenfluren	ca.	80.295 qm
davon bebaut	ca.	750 qm
<b>Verkehrsflächen</b>	ca.	<b>10.150 qm</b>
Flächen für die Forstwirtschaft	ca.	<b>44.595 qm</b>
davon Mischwald	ca.	14.525 qm
davon Forst	ca.	12.800 qm
davon Schonung	ca.	9.520 qm
davon Erlenbruch	ca.	7.750 qm
Gehölzflächen	ca.	<b>7.615 qm</b>
Gräben	ca.	<b>6.465 qm</b>
<b>Gesamt :</b>	ca.	<b>850.056 qm</b>

### Planung:

Golfplatzfläche	ca.	<b>645.016 qm</b>
davon Fairways, Greens und Abschläge	ca.	243.534 qm
davon Semi-Roughs	ca.	92.506 qm
davon Roughs	ca.	294.221 qm
davon Sandbunker	ca.	7.100 qm
davon Freianlage	ca.	6.255 qm
davon bebaut	ca.	1.400 qm
<b>Verkehrsflächen</b>	ca.	<b>14.050 qm</b>
davon wasswedurchlässig befestigt	ca.	4.800 qm
davon unbefestigt	ca.	9.250 qm
Flächen für die Forstwirtschaft	ca.	<b>44.595 qm</b>
davon Mischwald	ca.	14.525 qm
davon Forst	ca.	12.800 qm
davon Schonung	ca.	9.520 qm
davon Erlenbruch	ca.	7.750 qm
Flächen zum Schutz, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	<b>92.850 qm</b>
davon zu schützende Naßstaudenfluren	ca.	44.700 qm
davon zu entwickelnde Naßwiesen	ca.	23.150 qm
davon zu entwickelnde einschürige Mähwiese	ca.	25.000 qm
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	ca.	<b>28.056 qm</b>
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	ca.	<b>7.615 qm</b>
Wasserflächen	ca.	<b>17.915 qm</b>
davon Gräben	ca.	6.865 qm
davon neuangelegte Teiche	ca.	11.050 qm
<b>Gesamt:</b>	ca.	<b>850.056 qm</b>

Einzelbäume                      410 Stk

## 11 Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlich beim Bau der Golfplatzanlage Schloß Karnitz entstehenden Kosten wurden wie folgt überschlägig ermittelt:

1. Herrichten	ca.	325.000 DM
2. Spielgelände, einschl. Bewässerungsanlagen, Geländebearbeitung	ca.	2.208.000 DM
3. Clubhaus, Umbau Maschinenhalle	ca.	1.108.000 DM
4. Parkplatz für 120 Pkw	ca.	170.000 DM
5. befestigte Wege	ca.	90.000 DM
6. Schutzhütten, Kleinbauten, Ausstattung	ca.	215.000 DM
7. Kläranlage	ca.	90.000 DM
8. Teiche, einschl. Uferbepflanzung	ca.	150.000 DM
9. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege		
- Pflanzung standortgerechter Einzelbäume und Baumgruppen	ca.	62.000 DM
- Pflanzung trockener standortgerechter Gehölze	ca.	30.000 DM
- Pflanzung feuchter standortgerechter Gehölze	ca.	30.000 DM
- Pflanzung von Kopfweiden	ca.	5.000 DM
- Entwicklung eines naturnahen Waldsaumes	ca.	5.000 DM
- Pflanzung von Obstbäumen	ca.	3.000 DM
- Auslichten der Lärchenschonung und Pflanzung von Einzelbäumen	ca.	5.000 DM
- Ansaat für einschürige Mähwiese	ca.	45.000 DM
- Vernässung des Geländes und Ansaat für Naßwiese	ca.	95.000 DM
<b>Gesamtkosten :</b>	<b>ca.</b>	<b>4.636.000 DM</b>

## 12 Beteiligung, Auslegung und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluß der Gemeinde ist in der Gemeindevertretersitzung am 26.02.1996 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde mit Schreiben vom 21.01.1997 beteiligt.

Die frühe Bürgerbeteiligung wurde am 13.05.1996 durchgeführt.

Die Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Auslegungs- und Beteiligungsbeschluß erfolgte am 17.06.1996. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat die Abwägung durchgeführt und den Bebauungsplan sowie dessen Begründung am 10.03.1997 als Satzung und die Beantragung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde beschlossen.

Mit Schreiben v. 10.06.1997 zieht die Gemeinde den Antrag auf Genehmigung zurück.

Der Satzungsbeschluß wurde auf der Gemeindevertretersitzung v. 15.09.1997 aufgehoben. Es wurde eine 2. Auslegung beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

erfolgte vom 06.10.1997 bis 21.10.1997, dies wurde ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den Änderungen des Bebauungsplanes gebeten.

Mit Schreiben der Amtsverwaltung wurden 43 Träger öffentlicher Belange beteiligt. 8 Träger öffentlicher Belange haben nicht geantwortet. Im Rahmen der Auslegung wurden durch keine Bürger Einwände, Anregungen oder Bedenken erhoben.

Die Gemeindevertretung hat die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken durchgeführt und den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung am 09.03.1998 als Satzung beschlossen.

### **13 Realisierung der Planung**

Der Bau des Golfplatzes soll unmittelbar nach der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnen.

### **14 Änderungen und Ergänzungen nach der 1. Auslegung**

1. Die Festsetzung der Traufhöhe im Sondergebiet 1 erhält einen rechtseindeutigen Bezug.
2. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde in bebaubare Grundfläche (GR) geändert.
3. Die Art der Nebenanlagen und Einrichtungen dürfen der Nutzung - Golfplatz - nicht widersprechen, wurde verbindlich festgesetzt.
4. Die Zweckbestimmung der Sondergebiete wurde verbindlich festgesetzt.
5. Der Hinweis 2 wurde Textliche Festsetzungen Nr. 1.4, der Hinweis 3 wurde Textliche Festsetzungen Nr. 6.5. Der Hinweis Nr. 4 entfällt.
6. Zur Verbesserung der Eindeutigkeit wurde in der Planzeichnung an den gestrichelten Linien die nähere Erläuterung angemerkt und die Linie der 20 KV - Leitung in der Strichstärke verstärkt.
7. Die vorhandenen Waldflächen in ihren Bestand zu erhalten, wurde textlich festgesetzt.

#### **14.1 Änderungen und Ergänzungen nach der 2. Auslegung**

1. Die Fortführung der Flurstücke 90 und 93 wurden gemäß Schreiben des Kataster- und Vermessungsamtes v. 2.10.1997 in der Planzeichnung nachgetragen (Teilung).
2. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde in Planfassung und Begründung novelliert, ("Sondergebiet Golfplatz" wurde berichtigt in "Golfplatz Karnitz").

### **15 Änderungen und Ergänzungen nach der Abwägung**

1. Die Festsetzung des Gebietes wurde von öffentlicher Grünfläche in private Grünfläche geändert.
2. Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entfallen
3. Die Zuordnung der Parkfläche als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" entfällt.
4. Das Sondergebiet 1 wird um die Parkfläche erweitert.
5. Die Fläche des Sondergebietes 3 wird um 30 m nach Westen erweitert.

## 15.1 Änderungen und Ergänzungen nach der Abwägung (2. Durchlauf)

1. Die Präambel der Satzung auf der Planzeichnung wurde geändert. "§ 86 der Landesbauordnung M/V . . ." wird herausgenommen.
2. Der gesetzliche Bezug auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde für die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete hergestellt.
3. Das Sondergebiet SO 1 "Service" wurde in Bezug auf die Zulässigkeit von Vorhaben unter der Festsetzung 1.1 im Text (Teil B) näher definiert / ergänzt.
4. Die Angabe der Firsthöhe wurde in der Planzeichnung (Teil A) nachgetragen.
5. Der Punkt 12 dieser Begründung "Beteiligung, Auslegung und Abwägung" wurde hinsichtlich der Verfahrensschritte zur 2. Auslegung u. Abwägung ergänzt.

## 16 Arbeitsvermerk

aufgestellt durch: Büro für Landschaftsarchitektur  
Dipl.-Ing. Karl Pawlowski BDLA  
Doberaner Str. 156  
18 057 Rostock

Fon : 0381 / 2006472  
Fax : 0381 / 2016688

ergänzt am: 31.01.1997  
10.03.1997  
02.09.1997  
26.02.1998

## 17 Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der  
Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Karnitz am:

Beschlußnummer:

J. Johannes  
Bürgermeister