

Planinhalt

Es wird im Wesentlichen eine private Grünfläche für den Golfsport festgesetzt. Die Festsetzungen sind geeignet zur Anlage eines 18-Loch-Golfplatzes mit einem Golfclubhaus, einer Übungswiese mit Abschlaghütte und einem Kindergolfareal. Die räumliche Strukturierung der Gesamtanlage wird auf den besonderen landschaftlichen Reiz der Relieflinie am Nordrand des Plangebietes orientiert. Insbesondere die weithin sichtbaren Kreidefelsen nordöstlich des Geltungsbereiches werden als besonderes Landschaftselement den Golfplatz prägen. Das Relief des Plangebietes bleibt v.a. aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes insgesamt weitestgehend unverändert - Erdbewegungen sind nur ausnahmsweise aus sportfunktionalen Gründen (Vermeidung von Gefährdungen durch ‚blinde‘ Schläge) sowie zur Anlage von Teichen und Sonderbiotopen vorgesehen. Das Plangebiet wird durch Ergänzung linearer Strukturen (Heckenpflanzungen) kleinräumiger gegliedert. Die zwischen den Spielbahnen gelegenen Rauheflächen werden darüber hinaus als Hochstaudenfluren entwickelt und übernehmen damit gleichzeitig wichtige Lebensraumfunktionen für den Amphibienschutz.

Im B-Plan werden somit sportliche und landschaftsästhetische Anforderungen des Golfplatzdesigns mit dem Anspruch an die Erhaltung des Landschaftsbildes, mit Maßnahmen zur Erhöhung der Vielfalt der Landschaftselemente und Biotoptypen und mit Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Lebensraumfunktionen besonders geschützter Arten kombiniert.

Über den örtlichen Bestand hinausgehende Infrastrukturentwicklungen (Straße, Ver- und Entsorgungsmedien etc.) werden aufgrund der Planung nicht erforderlich. Hier kann auf die im Zusammenhang mit dem „Steigenberger Resort Rügen“ vorhandenen Anlagen zurückgegriffen werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in 2 Stufen anhand der Entwürfe vom 29.06.06 und vom 27.06.07. Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden die berührten Behörden mit Schreiben vom 02.03.2006 um Auskunft gebeten. Die von der Planung berührten Behörden und TöB wurden darüber hinaus am 11.07.2006 und am 18.07.2007 auf der Grundlage der jeweiligen Planentwürfe beteiligt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde bereits frühzeitig die Sicherung eines Reitwegenetzes für einen örtlichen Reiterhof und die Erhaltung des Verbindungsweges zwischen Neddesitz und Gummanz thematisiert. Der Verbindungsweg ist im Plan als Fuß- und Reitweg festgesetzt. Die Reitwege sind im B-Plan ebenfalls festgesetzt, soweit die einzelnen Trassenabschnitte das Plangebiet berühren. Eine ursprünglich vorgesehene Reitwegetrasse am Nordrand des Plangebietes musste letztlich aufgegeben werden, weil Golfnutzung und Reiten aufgrund einer Gefährdungssituation hier nicht vereinbar waren. Alternativtrassen dazu wurden vom Reiterhof und von der Unteren Naturschutzbehörde problematisch bewertet und deshalb nicht weiter verfolgt.

In der Behördenbeteiligung und in der planerischen Abwägung nahmen die Belange des Grundwasserschutzes und der Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in Lebensräume von Amphibien einen breiten Raum ein. Darüber hinaus war mehrfach über die konkurrierenden Bodennutzungsansprüche des Trinkwasser- und des Naturschutzes, der Landwirtschaft sowie des Fremdenverkehrs zu entscheiden.

Der Schutz des Grundwassers wurde durch nachrichtliche Übernahme von Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Quoltitz in den B-Plan sichergestellt. Darüber hinaus wurde durch die Untere Wasserbehörde die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb eines 18-Loch Golfplatzes erteilt. Gegenstand dieser Zustimmung ist ein Düngekonzept, ein Entwässerungsplan und eine Wasserbilanz sowie ein Grundwasser-Überwachungskonzept. Die Bewässerung der Golfanlage erfolgt aus Beregnungsteichen, in denen das Drainagewasser aus den zu bewässernden Flächen der Spielelemente und das oberflächlich abfließende Regenwasser gesammelt werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser von den Spielelementen, den Beregnungsteichen und den Sumpfbeetmulden in das Grundwasser wird durch Abdichtungen ausgeschlossen. Düngergaben werden auf die Grüns, Spielbahnen und Abschläge beschränkt. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig; Ausnahmegenehmigungen sind möglich, wenn mechanische oder biologische Maßnahmen die jeweiligen Pflegeprobleme nachweislich nicht lösen.

Das Konzept zum Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft beinhaltet 3 Komponenten. Zunächst werden Maßnahmen der Vermeidung und der Minderung von Eingriffen insbesondere in die Fauna geregelt. Diesbezügliche Maßnahmen betreffen vornehmlich Fragen des Bauablaufs, der Bewirtschaftung und des Betriebes der Anlage. Sie werden durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Entwicklungsträger (Golfpark Jasmund GmbH) und der Gemeinde vereinbart (tages- und jahres-

zeitliche Beschränkung der Bauzeiträume, Mahd der Flächen, Betriebszeiten des Platzes, Schutz der Gewässer). Im Plangebiet werden darüber hinaus verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der betroffenen Biotopstrukturen, faunistischen Funktionen und des Bodens durch den B-Plan verbindlich festgesetzt (Anlage von Feuchtbiotopen und von Hochstaudenfluren mit Hecken- und Gehölzstrukturen, Anlage eines Schüttsteinbiotops, Anlage von Sukzessionsflächen mit Gehölzen, Entwicklung einer extensiven Wiese).

Durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Golfplatz Jasmund GmbH und der Gemeinde werden schließlich noch Maßnahmen außerhalb des Plangebiet vereinbart, die einen Ausgleich des verbliebenen Kompensationsdefizits gewährleisten (Neuanpflanzung 200 Winter-Linden als straßenbegleitende Allee zwischen Sagard und Neddesitz, Durchführung von Maßnahmen am Marlower Bach zur Erreichung eines guten Gewässerzustandes gem. Wasserrahmenrichtlinie / Wertumfang 51.923 EUR).

Im Aufstellungsverfahren hatte die Gemeinde zwischen den konkurrierenden Bodennutzungsansprüchen der Landwirtschaft und des Fremdenverkehrs zu entscheiden. Die Forderungen des Amtes für Landwirtschaft nach Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft wurden mit Verweis auf das gleich lautende Ergebnis des Raumordnungsverfahren zum „Golfpark Jasmund“ letztlich nicht berücksichtigt. Für die betroffene Jasmunder Milcherzeugungsgesellschaft mbH wird der Flächenverlust von 44,5 ha angesichts einer bewirtschafteten Fläche von insgesamt ca. 1.800 m ha als zumutbar bewertet. Für den Pferdehof wird ein teilweiser Interessenausgleich dadurch hergestellt, dass das auf den Rauheflächen künftig anfallende und als Futter verwertbare Mähgut dem Pferdehof überlassen werden soll und eine Teilfläche als Weide nutzbar bleibt. Die Entscheidung ergibt sich auch aus der erforderlichen Erweiterung des touristischen Angebotes und einer Saisonverlängerung für das Ferien-Resort Neddesitz und aus der beabsichtigten regionalen Entwicklung einer Golfdestination Rügen. Beachtlich ist dabei auch, dass der Tourismus als Beschäftigungs- und Erwerbsgrundlage schwerpunktmäßig entwickelt werden soll.

Satzungsbeschluss, Inkraftsetzung

Die Planung wurde am 29.11.2007 als Satzung beschlossen.

Die Inkraftsetzung durch Bekanntmachung des Beschlusses an den amtlichen Bekanntmachungstafeln erfolgt erst nachdem der städtebauliche Vertrag über die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen Rechtskraft entfaltet.