# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GOLFPLATZ KORSWANDT" DER GEMEINDE KORSWANDT

## PLAN (TEIL A)

Kartengrundlage:

**Lageplan**

| | |
|---|---|
| Vermessungsstelle: Landkreis Ostvorpommern - Der Landrat - Katasteramt Vermessungsamt des Landkreises Ostvorpommern Müllerstraße 16c 17389 Anklam Tel. 03971-3504-0 Fax. 03971-3504-44 | Gemarkung: Korswandt Flur: 2 Flurstücke: 484/6 Ursprungsmaßstab 1 : 1000 |
| Auftrag: 85843 | Grundlage: ALK vom 30.08.2005 Quelle: ALK Schwerin, A. Wigbers |
| Projekt: B-Plan „Golfplatz Korswandt" Golfplatz Korswandt GmbH, Hauptstraße 10, 17419 Korswandt | Gezeichnet: Kerwandt Entwurfsstand: 2005 Datum: 20.09.2005 |

**SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I. S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 23.09.04 (BGBl. S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Korswandt vom 03.05.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 "Golfplatz Korswandt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 57,4 ha unbebaute Fläche angrenzend
im Norden: an den südlichen Ortsrand von Korswandt und die Landesstraße 266 sowie
im Osten, Süden und Westen: an zusammenhängende Waldflächen.

**Planzeichnung**

| | | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| 1. | Festsetzungen gemäß § 9 BauGB | |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| | Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfplatzgebiet | § 11 BauNVO |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 BauNVO |
| o | offenene Bauweise | § 22 Abs.1 und 2 BauNVO |
| GHZ 0,6 | Grundflächenzahl mit Dezimalzahl | § 16 und 17 BauNVO |
| 1.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22, 23 BauNVO |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 Abs.2 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 Abs.1 und 3 BauNVO |
| 1.4 | Verkehrsflächen | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Zweckbestimmung: Radwanderweg "Ahlbeck bis Usedom" | |
| | Einfahrt | |
| 1.5. | Grünflächen | § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB |
| | Private Grünfläche | |
| | Zweckbestimmung: Golfplatz | |
| 1.6 | Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses | § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB |
| | Wasserflächen | |
| | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses | |
| | Zweckbestimmung: RRH Regenrückhaltebecken | |
| 1.7 | Flächen für Aufschüttungen | § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB |
| | Flächen für Aufschüttungen | |
| 1.8 | Flächen für Wald | § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB |
| | Flächen für Wald | |
| 1.9 | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB |
| | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs.1Nr.20 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 2. | Nachrichtliche Übernahme | § 9 Abs.6 BauGB |
| | FFH- Vorschlagsgebiet | |
| | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone 3b der Wasserfassung Ahlbeck | |
| | Zweckbestimmung: SW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung | |
| | Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen | |
| 3. | Sonstige Planzeichen | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | |
| 4. | Darstellung ohne Normcharakter | |
| | Flurstücksnummer | Flurstück |
| | eingemessener Wald | vorhandener Baum |
| | vorhandene Bebauung | 20.00m Bemaßung in Meter |
| | 40 m - Linie an Straßenkante L 266 | |

Korswandt Flur 2 — Flurgrenze mit Flurbezeichnung

**Nutzungsschablone**

| | | | |
|---|---|---|---|
| GRZ 0,6 | o | maximale Grundflächenzahl | Bauweise |
| E | I | Haustyp | Geschossigkeit |

**TEXT (TEIL B)**

1.Festsetzungen nach § 9 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.2-6 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Golfplatzgebiet festgesetzt.
Folgende Arten der Nutzung sind allgemein zulässig:
- Läden für den Golfplatzbedarf
- Golfclubhaus
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen des Golfplatzes
- Abschlaghütten
- Schank- und Speisewirtschaften für den über das Gebiet hinausgehenden Bedarf
- notwendige Stellplätze für den Golfplatz- und Gastronomiebetrieb
- Zufahrten und innere Fahrwege
- Nebenanlagen für die Bewirtschaftung des Golfplatzbetriebes
- technische Nebenanlagen für die Versorgung des Golfplatzgebietes

Der schalltechnische Schutzanspruch des Golfplatzgebietes entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.
1.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Allgemein zulässig auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind:
- 18 Spielbahnen mit den dazugehörigen Abschlägen, Grüns, Bunkern und Rasen Flächen;
- Übungseinrichtungen mit dazugehörigen Abschlägen, davon 4 überdeckte mit einer Grundfläche von max. 60 m²
- Beschädigung der Abschläge
- Anpflanzen in Form von Hecken, Gebüschen und Feldgehölzen
- Teiche und wechselfeuchte Biotope
- Aufschüttungen in Form eines Erdwalls
- Zuregungen zur Bewirtschaftung der eingelegenen Waldflächen

Nicht zulässig sind:
- Spielbahnen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 40- m- Zone ab Straßenaußenkante zur L 266
1.4 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Bauliche Anlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Stellplätze, Nebenanlagen und Abschlaghütten errichtet werden. (§ 23 BauNVO)

1.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
- Auf der zeichnerisch zum Aufschütten festgesetzten Fläche ist 5 m breit und 1,6 m hoch ein Erdwall aufzuschütten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Festsetzung für räumliche Sonderfunktionen gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Auf den zeichnerisch für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen werden nachfolgende Maßnahmen durchgeführt:
- Anlage eines pflegemähen Kurzrasens mit offenen Sandstellen auf ca. 5 % der Fläche (Vegetationshöhe nicht über 15 cm, letzte Mahd im September)
- Spielfeld mit Feldsteinen (D 80 - 90 cm) verankert und in Gruppen abgrenzen, Zwischenräume mit Eichenpflöcken verschiedener Sichthöhen ( 1m - 2m) markieren
- Schutzfläche entsteht ausschließen,
Ein 10m- Pufferstreifen ist zu berücksichtigen

1.7 Anpflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
- Nicht überdachte notwendige Stellplätze sind teilversiegelt herzustellen und mit 1 Laubbaum je 4 Stellplätze zu begrünen.
Art und Qualität: Fagus silvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche),
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
- Innere Fahrwege sowie Sicherheitsbereichen und Ausweichflächen sind zu 50 % teilversiegelt herzustellen und zu begrünen.
- Der zeichnerisch zum Aufschütten festgesetzte Erdwall ist mit einer Schutzpflanzung folgender Arten zu versehen: Bäume: Fagus silvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus silvestris (Kiefer)
Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophaes rhamnoides (Sanddorn), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweigriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyraster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosen canina (Rose), Rosen rubiginosae (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)
Die Pflanzung erfolgt auf 220 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudenraum. Gepflanzt wird in Gruppen zu 6 Pflanzen je Art. Die Bäume sollen nach ästhetischen Gesichtspunkten frei eingeordnet werden.
Der Abstand der Pflanzen beträgt untereinander und zwischen den Reihen 1,00 m. Niedrigbleibende Sträucher sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu 70 % 2 x verpflanzte Ware mit 80 - 100 cm Höhe von 160 - 175 cm zu pflanzen. Die Hochstämme müssen einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm haben. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Fertstellungs- und Entwicklungspflege ist bis zum abnahmefähigen Zustand, mindestens jedoch 3 Jahre zu gewährleisten.
- Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind Strauchpflanzungen mit folgenden Arten zu pflanzen:
Bäume: Fagus silvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus silvestris (Kiefer)
Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophaes rhamnoides (Sanddorn), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweigriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyraster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosen canina (Rose), Rosen rubiginosae (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)
Die Pflanzung erfolgt auf 620 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudenraum. Gepflanzt wird in Gruppen zu 6 Pflanzen je Art. Die Bäume sollen nach ästhetischen Gesichtspunkten frei eingeordnet werden. Der Abstand der Pflanzen beträgt untereinander und zwischen den Reihen 1,00 m. Niedrigbleibende Sträucher sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu 70 % 2 x verpflanzte Ware mit 80 - 100 cm Höhe von 160 - 175 cm zu pflanzen. Die Hochstämme müssen einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm haben. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Fertgstellungs- und Entwicklungspflege ist bis zum abnahmefähigen Zustand, mindestens jedoch 3 Jahre zu gewährleisten.
1.8 Ersatzangebot - Ersatzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.26b BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienten, sind diese in unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

**2. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB:**
- Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das FFH- Vorschlagsgebiet mit der Bezeichnung DE 2050-303.
- Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel".
- Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heringsdorf.

**3. Hinweise**
- Die Bergung und Dokumentation von im Plangebiet befindlichen Bodendenkmalen soll gem. Maßnahmeplan zwischen Beuherr, Gemeinde und Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V vom 30.06.2005 erfolgen.
- In dem zeichnerisch dargestellten 40 m- Bereich ab Straßenkante der Landesstraße L 266 sind keine Spielbahnen zu errichten (gem. Richtlinie des Bundesministeriums für Sportstättenbaurecht).
- Das gesamte B- Plan- Gebiet ist von einer Erlaubnis zur Ausbeutung von Erdöle und Gase überplant.
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnengräber, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzeinrammungen, Bunkerfüllungen, Skelettfunde, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden sind diese gem. § 11 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert den Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind ganz. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unveränderten Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 6 Werktage nach Zugang der Anzeige".

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.09.04
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Anklamer Anzeiger am 21.09.04 ortsüblich erfolgt.
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.06 bis zum 03.02.06 während der Dienstzeiten in Ranain, Am Usedom-Süd, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.05 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Korswandt, den 06.02.06 Der Bürgermeister

6. Der katasteramtliche Bestand am 11.05.06 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den 11.05.06 Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.03.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Korswandt, den 04.05.06 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.05.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.05.06 gebilligt.
Korswandt, den 04.05.06 Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.06.06 Az.: 61.1223.05-019/06 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Korswandt, den Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.
Korswandt, den Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Korswandt, den Der Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Korswandt, den Der Bürgermeister

**Übersichtsplan (unmaßstäblich)**

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GOLFPLATZ KORSWANDT" DER GEMEINDE KORSWANDT**

Entwurf: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 07/06
Ziegelbergstr. 5, 17493 Greifswald, Tel. (03834) 544 28 83, Fax: (03834) 544 28 48