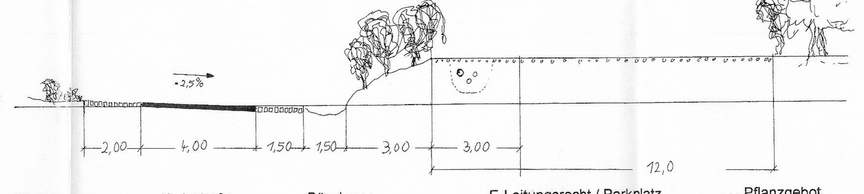
Golfplatz an der Bornmühle
Bebauungsplan

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

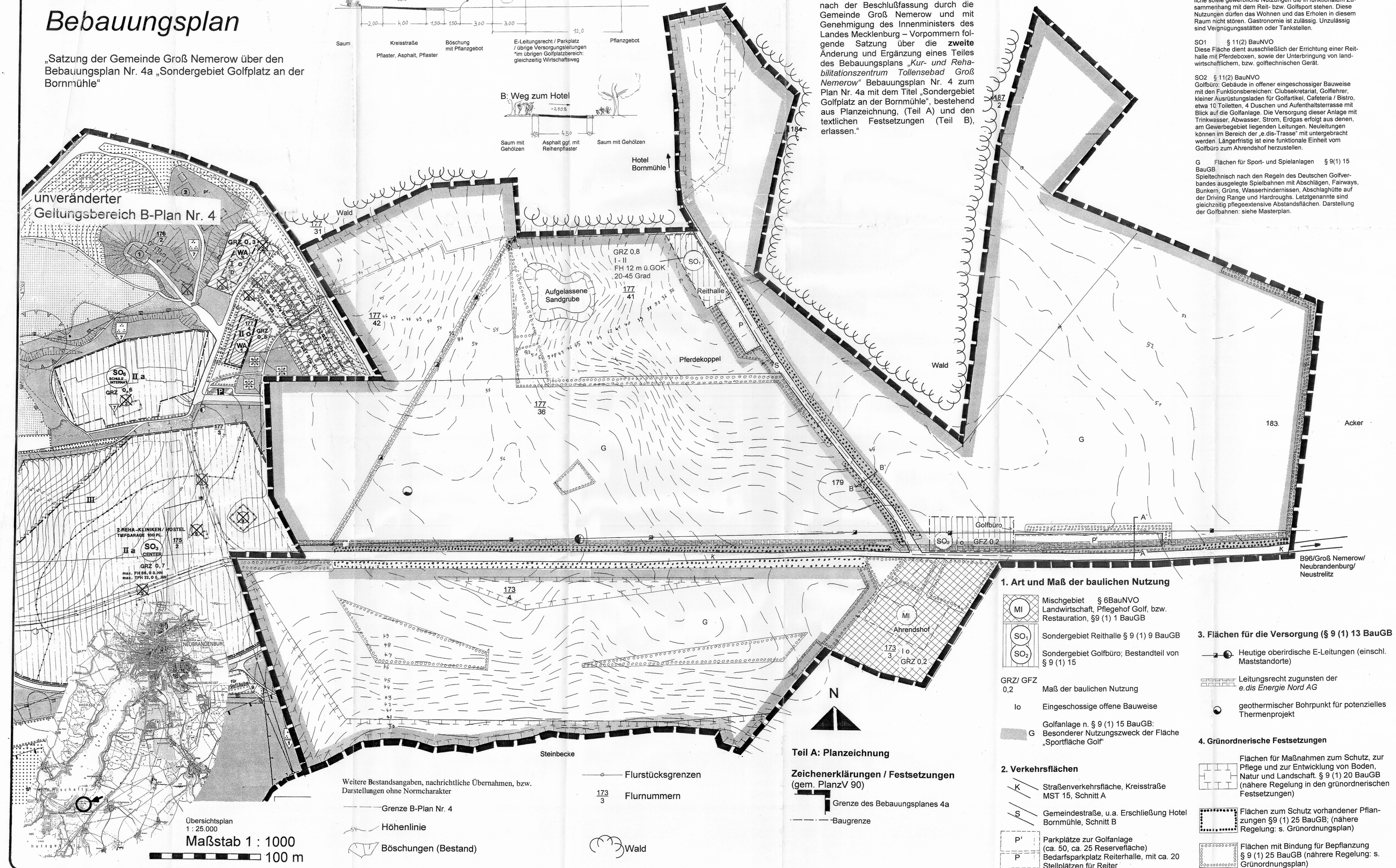
Straßenprofile (in Anlehnung an B-Plan Nr. 4).

A: Kreisstraße mit Böschungs- und Erdkabelschema (Schnitt A – A´)



B: Weg zum Hotel

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



Übersichtsplan
1 : 25.000

Maßstab 1 : 1000
100 m

Weitere Bestandsangaben, nachrichtliche Übernahmen, bzw. Darstellungen ohne Normcharakter

Grenze B-Plan Nr. 4

Höhenlinie

Böschungen (Bestand)

Flurstücksgrenzen

173 / 3 Flurnummern

Wald

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärungen / Festsetzungen
(gem. PlanzV 90)

Grenze des Bebauungsplanes 4a

Baugrenze

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet § 6BauNVO
Landwirtschaft, Pflegehof Golf, bzw. Restauration, §9 (1) 1 BauGB

SO₁ — Sondergebiet Reithalle § 9 (1) 9 BauGB

SO₂ — Sondergebiet Golfbüro; Bestandteil von § 9 (1) 15

GRZ/ GFZ 0,2 — Maß der baulichen Nutzung

Io — Eingeschossige offene Bauweise

G — Golfanlage n. § 9 (1) 15 BauGB: Besonderer Nutzungszweck der Fläche „Sportfläche Golf"

2. Verkehrsflächen

K — Straßenverkehrsfläche, Kreisstraße MST 15, Schnitt A

S — Gemeindestraße, u.a. Erschließung Hotel Bornmühle, Schnitt B

P´ / P — Parkplätze zur Golfanlage (ca. 50, ca. 25 Reserveflache) Bedarfsparkplatz Reiterhalle, mit ca. 20 Stellplätzen für Reiter

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

Heutige oberirdische E-Leitungen (einschl. Maststandorte)

Leitungsrecht zugunsten der *e.dis Energie Nord AG*

geothermischer Bohrpunkt für potenzielles Thermenprojekt

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) 20 BauGB (nähere Regelung in den grünordnerischen Festsetzungen)

Flächen zum Schutz vorhandener Pflanzungen §9 (1) 25 BauGB; (nähere Regelung: s. Grünordnungsplan)

Flächen mit Bindung für Bepflanzung § 9 (1) 25 BauGB (nähere Regelung: s. Grünordnungsplan)

Teil B – Textliche Festsetzungen:

zu 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mi Ahrendshof, § 9 (1) 1 BauGB, § 6 BauNVO
Zulässig sind neben 2 Wohneinheiten nur landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzungen die in funktionalem Zusammenhang mit dem Reit- bzw. Golfsport stehen. Diese Nutzungen dürfen das Wohnen und das Erholen in diesem Raum nicht stören. Gastronomie ist zulässig. Unzulässig sind Veignügungsstätten oder Tankstellen.

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

SO2 § 11(2) BauNVO
Golfbüro: Gebäude in offener eingeschossiger Bauweise mit den Funktionsbereichen: Clubsekretariat, Golflehrer, kleiner Ausrüstungsladen für Golfartikel, Cafeteria / Bistro, etwa 10 Toiletten, 4 Duschen und Aufenthaltsterrasse mit Blick auf die Golfanlage. Die Versorgung dieser Anlage mit Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas erfolgt aus denen, am Geverbegebiet liegenden Leitungen. Neuleitungen können im Bereich der „e.dis-Trasse" mit untergebracht werden. Längerfristig ist eine funktionale Einheit vom Golfbüro zum Ahrendshof herzustellen.

G Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9(1) 15 BauGB.
Spieltechnisch nach den Regeln des Deutschen Golfverbandes ausgelegte Spielbahnen mit Abschlägen, Fairways, Bunkern, Grüns, Wasserhindernissen, Abschlaghütte auf der Driving Range und Hardroughs. Letztgenannte sind gleichzeitig pflegeextensive Abstandsflächen. Darstellung der Golfbahnen: siehe Masterplan.

zu 2. Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr sollen durch das Projekt nicht vermehrt werden. Der Bedarf für die an Spitzentagen etwa maximal 100 zusätzlichen Besucher über den Tag verteilt belasten die Kreisstraße MST15 nicht wesentlich höher als heute, zumal, unabhängig von diesem Projekt ein Ausbau (Asphaltierung) im gleichen Profil vorgesehen ist. (Schnitt A)

Für die Gemeindestraße zum Hotel Bornmühle wäre in diesem Zuge eine gleichzeitige Asphaltierung sinnvoll (Schnitt B).

Für den ruhenden Verkehr sind im markierten Bereich 50 neue Parkplätze auszuweisen, die den Verkehr zum Golfplatz aufnehmen sollen. Der Parkplatz ist in Form einer wassergebundenen Decke auszuführen. Eine Erweiterung für weitere 20 Stellplätze (Rasenparkplatz) für stärker frequentierte Turniertage sollte auf der Fläche möglich sein.

An der Reithalle sind ebenfalls etwa 20 neue Parkplätze zulässig.

zu 3. Versorgungsflächen

- unterirdische Verlegung der E-Leitung im Berich des Golfplatzes.
- Sonderierung von geeigneten Brunnenstandorten zur Wasserversorgung der Golfanlage.

Versorgungstrasse Elektrizität (gepl.) §9(1)13 BauGB
Die heute oberirdisch im Bereich des Golfplatz geführte 110 kV-Leitung ist in einem ca. 3 m breiten Streifen auf der Spielfeldfläche unterirdisch zu verlegen. Diese Maßnahme ist aus spieltechnischen Gründen sowie aus Gründen der Schonung des Landschaftsbildes durchzuführen. Gleiches gilt für den Abzweig Tollenseheim – Hotel Bornmühle, der die Spielfläche quert.

- Bohrpunkt für mögliches Thermenprojekt weiterhin vorhalten.

zu 4: Flächen für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) 20 BauGB

Alle Rough-Flächen unterliegen dieser Zielsetzung. Die extensive Pflege, wie zweimalige Mahd, keine Dünung oder Bewässerung soll mit dem Ziel durchgeführt werden, hier Trockenrasengesellschaften aus der Ansaat heraus zu entwickeln, wie sie in Abhängigkeit des sandigen – bis anlehmigen Bodens dieser Gegend typisch ist. Dieser Bewuchs wird gleichzeitig als „Raufutter" für die Pferde verwendet, so daß dieser Aufwuchs landwirtschaftlich Verwendung findet.

Feuchtbiotope: im östlichen Bereich des Platzes sind Sumpf-/Feuchtbiotope zu entwickeln, die von den Golfspielern unbeeinflußt bleiben. Sie sind als Tabuzonen zu markieren. Zwei weitere Sumpfzonen sind als Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die westlich mittig neben der Spielbahn 9 gelegene Fläche an den Kleingärten ist als sonnenexponierter Trockenbiotop entwicklungsfähig. An geeigneter Stelle sind in die Golfanlage Wasserflächen einzubinden, die sofern sie nicht als „Wasserhindernisse" spieltechnisch erforderlich sind, sind sie nach dem Leitbild eines landschaftstypischen Solls herzurichten. Gleiches, jedoch als „Waldsoll" ist in der Senke westlich des Grüns 9 in der heutigen, überalterten Hybridpappelfläche zu ent-wickeln. Im angrenzenden Wald ist eine weitere „Waldtabufläche" zu entwickeln.

Auf dem Platz sind in optimierter Anzahl überall dort, wo es spieltechnisch sinnvoll, bzw. für den Golfbetrieb nicht störend ist, Gehölzreihen, bzw. Einzelbäume zu pflanzen, die über das hier festgeschriebene Maß noch hinausgehen. Die Artenwahl richtet sich nach der „heutigen potentiell natürlichen Vegetation". Flächen hierzu werden im „Grünordnungsplan" vorgeschlagen, Die Gebüschsymbolik bedeutet mindestens zweireihige, besser dreireihigen Pflanzung.

Die Spielbahn 8 im Bereich der Steinbecke ist nicht komplett außerhalb des 50m-Streifens n. Raumordnungsverfahren realisierbar. Die Ausgestaltung des Profiles einschließlich der Abstandsbepflanzung hat die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen. Die Golfbahn ist hier im Sinne eines Wanderweges und nicht als Baumaßnahme zu verstehen. Auswaschungen und Nährstoffeintrag sind aus dieser Fläche aufgrund der zu wählenden Topographie auszuschließen.

5. Örtliche Bauvorschriften n. § 86 LBauO M-V

Die Bauwerke Ahrendshof, Reiterhalle, Golfbüro, Abschlaghütte und weitere, hier nicht dargestellte ergänzende Kleinbauwerke des Golfplatzes wie etwa Infohäuschen, Schutzhütten sind in einer landschaftsangepaßten Ziegel- oder Holzarchitektur auszuführen. Es ist eine offene eingeschossige Bauweise zu wählen. Die Dächer sind als Gründächer auszuführen mit Neigungswinkel zwischen 20 und 45 Grad zu verwenden.
Für jedes Gebäude sind die Grundsätze des ökologischen Bauens zu beachten; z.B. gute Wärmedämmung, Regenwasserbewirtschaftung (Zisterne für Niederschlag), Ausrichtung auf den Sonnenstand, ökologisch unbedenkliche Materialien.

Verfahrensvermerke

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

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

10 Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ..... Az.: ..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

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

Groß Nemerow Bürgermeister

13 Die Erteilung der Genehmigung 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 ..... in ..... und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekannt-machung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 44, 246a, Abs. 1. Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Groß Nemerow Bürgermeister

Plan-Nummer	Titel
1.1	Bebauungsplan für den Golfplatz an der Bornmühle

i.A. Golfresort Bornmühle GmbH u. Co KG i.G.
und des
Golfclubs Mecklenburg-Strelitz e.V. Neubrandenburg

Datum: erstellt Mai 1999.

Überarbeitet: 27.10.1999

Bearbeiter:
Prof. Dr. Manfred Köhler, Landschaftsarchitekt BDLA
17033 Neubrandenburg, Paul-Dessau-Str. 10,
Tel. 0395 / 56 66 76 –1

gez.