



HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.Golf.145

Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst (Golfanlage Warnemünde)
Teilgebiet Diedrichshagen - 3 Änderungsbereiche -

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

- Entwurf -

Arbeitsstand: 16.02.2012

Hansestadt Rostock,

Oberbürgermeister

Inhalt / Umfang / Gliederung

1. Ziel und Zweck der 2. Änderung
2. Auswirkungen der 2. Änderung
3. bisherige Verfahren

Anlagen:

1. Fassung der 1. Änderung der B-Plan-Satzung
2. Flugbild 1. Änderungsbereich
3. Flugbild 2. Änderungsbereich
4. Gestaltungsplan
5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit Kompensationsmaßnahme
6. Natura 2000-Vorprüfung
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

1. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Die im Jahr 2009 eröffnete Golfanlage Warnemünde wird mit Erfolg betrieben. Mit zahlreichen Hotels und Pensionen bestehen Vereinbarungen zur Nutzung der Golfanlagen durch Hotelgäste. Zahlreiche Golfer möchten direkt am Golfplatz übernachten. Die Gaststätte und die Servicebereiche im Golfplatz-Klubhaus-Bereich sind in der Lage, mindestens 24 Gästewohnungen des Golfplatzbetreibers komplett zu versorgen. Der Golfplatzbetreiber hat beantragt, die Gästewohnungen in 2 Etappen auf dem Golfplatzgelände zu errichten.

Daraus ergeben sich 3 Änderungsbereiche. Zwei Änderungsbereiche betreffen bauliche Anlagen: Bereich Nr. 1 am nördlichen Rand des Golfplatzes, Bereich Nr. 2 am Klubhaus in Golfplatzmitte. Der dritte Änderungsbereich (Bereich Nr. 3) ergibt sich durch Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die die Vorhaben in den beiden anderen Änderungsbereichen verursachen. Der Ausgleich erfolgt im Golfplatzgelände auf der Grünfläche Nr. 2, die als Soden-Garten nicht in der ursprünglich geplanten Größe gebraucht wird und daher zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen geeignet ist.

Durch die Errichtung der Gebäude mit maximal 24 Gästewohnungen und 2 Betriebswohnungen entstehen keine Beeinträchtigungen in der Umgebung. Westlich ist eine lockere eingeschossige Bebauung vorhanden. Im östlich anschließenden neuen Wohngebiet „Am Golfplatz“ werden Eigenheime/Stadtvillen mit 2 Vollgeschossen entstehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Mit dieser 2. Änderung des Bauleitplanes werden keine Grundzüge der Planung berührt. Daher kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Die geplanten Vorhaben sollen die Golfplatznutzung fördern und haben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natur und Umwelt. Sie unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden.

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung unterrichtet. Der Entwurf zur 2. Änderung wird öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Gelegenheit zur Stellungnahme während der Auslegungszeit.

2. Inhalte und Auswirkungen der 2. Änderung

Der erste Änderungsbereich ist die nördliche Randzone, bisher Grünfläche Nr. 7, siehe Anlage 2.

Diese Grünfläche wird mit der Änderung geteilt. Die nördliche Randzone hat eine Größe von 2,84 ha. 2,30 ha verbleiben als Grünfläche Nr. 7.

Auf der neuen Grünfläche Nr. 8 „Randzone“ können Übernachtungsmöglichkeiten für Golfplatzgäste des Golfplatzbetreibers auf einer ca. 3.500 m² großen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) errichtet werden.

Die neue Grünfläche Nr. 8 hat eine Gesamtgröße von ca. 5.400 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 vorgegeben. Folglich sind auf 70 % der Grünfläche Nr. 8 keine Befestigungen und bauliche Anlagen zulässig. Damit der Abstand zur Übungsfläche (Driving-Range / Grünfläche Nr. 3) groß bleibt, ist die Baugrenze weit möglichst nach Nordosten gelegt. Das sichert auch die Einhaltung der GRZ von 0,3. Die GRZ von 0,3 gilt hier als Obergrenze. Überschreitungen durch die Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass der 20 m-Abstand zum geplanten Spielplatz im Planbereich des B-Planes Nr. 01.W.166, „Wohngebiet am Golfplatz“ eingehalten wird.

Die Grünfläche Nr. 8 mit den Übernachtungsmöglichkeiten für Golfplatzgäste des Golfplatzbetreibers grenzt im Norden an Garten-, Ferienhaus- und Wohngrundstücke, die von der Straße mit der Bezeichnung „Deichweg“ aus erschlossen werden. Im Osten sind im B-Plan-Gebiet Nr. 01.W.166 Verkehrs- und Grünflächen geplant. Künftige Eigenheime im Wohngebiet „Am Golfplatz“ sind mehr als 30 m von der Baugrenze für Gästewohnungen in der Randzone entfernt.

Zur Anpassung an die Umgebung sind für Gebäude mit Übernachtungsmöglichkeiten für Golfplatzgäste des Golfplatzbetreibers in der Grünfläche Nr. 8 drei Vollgeschosse festgesetzt. Das 3. Vollgeschoss ist nur im Dach bzw. über der Geschossdecke des Obergeschosses als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist nur bis zu einer Fläche von 2/3 der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig. Zulässig sind auch 2 integrierte Betriebswohnungen und Serviceräume für die Übernachtungsnutzung.

Die Erschließung der Gebäude in der Grünfläche Nr. 8 erfolgt ausschließlich über einen Erschließungsweg am Ostrand der Grünfläche Nr. 3 (Driving-Rang). Der Erschließungsweg ist mit einer Breite von 3,5 m aus versickerungsfähigem Material herzustellen. 2 Ausweichbuchten sind ausreichend. Da es sich weiterhin um eine Grünfläche handelt, ist die Summe der befestigten Flächen gering zu halten. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Grünfläche Nr. 8 ist ringsum einzuzäunen. Zufahrten sind unzulässig. Für Sonderfahrzeuge ist eine Durchfahrt zum Deichweg oder zum Kantenweg vorzusehen.

Durch den 1. Änderungsbereich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Diedrichshäger Land“. Die hochbaulichen Anlagen haben darauf Rücksicht zu nehmen. Die LSG-Fläche im 1. Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.600 m². Die Baugrenzen im 1. Änderungsbereich liegen weitgehend parallel zur LSG-Außengrenze. Nur in Spielplatznähe hält die Baugrenze den 20 m-Abstand zum Spielbereich der Grünfläche ein.

Der Verlauf der LSG-Grenze ist dem Anhang 7/53/1 der Ersten Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung der Hansestadt Rostock über das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ vom 24.10.2011 entnommen.

Der zweite Änderungsbereich bezieht sich auf den Klubhaus-Bereich, Grünfläche Nr. 1 des B-Planes. Die Gebäude im Klubhaus-Bereich sind in der Form eines Dreiseitenhofes gebaut, siehe Anlage 3.

Im rechtswirksamen B-Plan in der Fassung der 1. Änderung sind in der Grünfläche Nr. 1 unterschiedlich große Baufenster festgesetzt.

Mit der 2. Änderung wird das Baufenster, in dem die Abschlaghalle errichtet wurde geringfügig vergrößert. Die max. überbaubare Fläche der Grünfläche Nr. 1 erhöht sich damit von 2.440 m² auf 3.040 m².

Durch die Erweiterung der Baugrenze können Gästewohnungen in den Obergeschossen der Abschlaghalle errichtet werden.

Diese Baumassenvergrößerung ist für die städtebaulich-gestalterische Gesamtwirkung des Dreiseitenhofes vorteilhaft. Durch die Aufstockung erreicht das Gebäude mit der Abschlaghalle im Erdgeschoss und den Gästewohnungen in den Obergeschossen die Höhe und Bauweise des gegenüberliegenden Hauptgebäudes mit Gaststätte und Rezeption.

Beeinträchtigungen im Naturgroßraum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedrichshäger Land“ ergeben sich durch die Einordnung dieser Golfplatz-Gästewohnungen auf eindeutig begrenzten Flächen nicht.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser 2. Änderung der B-Plan-Satzung sind keine Beeinträchtigungen in der Umgebung zu erwarten.

Der dritte Änderungsbereich liegt in der Grünfläche Nr. 2 „Soden-Garten“.

Durch die Realisierung der Vorhaben ergeben sich neue Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft. Folgende Flächen werden befestigt:

Grünfläche Nr. 8:	5.400 m ² x 0,3	1.620 m ²	Gästehäuser
Grünfläche Nr. 3:		1.400 m ²	Wegefläche
Grünfläche Nr. 1		580 m ²	Abschlaghalle
zusammen		3.600 m ²	

Die Grünfläche Nr. 2 „Soden-Garten“ wird in der im B-Plan vorgesehenen Größe (ca. 6,84 ha) in ihrer Nutzung als Vorhaltefläche für Ersatzpflanzungen auf dem Golfplatzgelände nicht vollständig benötigt. So kann eine Fläche in der Größe von 1,10 ha als Sukzessionsfläche, die dem Ausgleich dient, festgesetzt werden.

Somit kann der Eingriff auf den Grünflächen Nr. 1, 3 und 8 ausgeglichen werden.

Siehe Anlage 5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Textliche Festsetzung (Teil B: Text) Nr. 2.2.

3. bisherige Verfahren

Erstfassung der gemeinsamen Satzung der Hansestadt Rostock und der Gemeinde
Elmenhorst/Lichtenhagen

Teilgebiete in Diedrichshagen (B-Plan Nr. 01.Golf.145)

Teilgebiet in Elmenhorst (B-Plan Nr. 14)

in Kraft seit 23.03.2006 (HRO)
14.03.2006 (Gemeinde)

1. Änderung der B-Plan-Satzung

in Kraft seit 29.11.2006 (HRO)
14.03.2006 (Gemeinde)

2. Änderung

Vorentwurf / Vorlage	06/2011
Ämterrunde	29.08.2011
Entwurf / Vorlage	01/2012

Anlage 1

Fassung der 1. Änderung der B-Plan-Satzung

Anlage 2

**Flugbild vom 18.08.2011
mit rot gekennzeichnete Fläche für die Randzone Nr. 8 (1. Änderungsbereich)**



18.08.2011 DSC_1223

Anlage 3

**Flugbild vom 18.08.2011
„Dreiseitenhof“ mit Abschlaghalle vorn (2. Änderungsbereich)**



Isometrische Darstellung für mögliche Aufstockung der Abschlaghalle



Anlage 4

**Gestaltungskonzept für 3 Gebäude mit Übernachtungsmöglichkeiten für Golfplatzgäste
des Golfplatzbetreibers auf der Grünfläche Nr. 8, M. 1: 1.000**
II+1 Vollgeschoss im Dach; GRZ 0,3

