

**GEMEINSAME SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK UND DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „GOLFPLATZ DIEDRICHSHAGEN/ELMENHORST“  
B-Plan Nr. 01.Golf.145 -Teilgebiet in Diedrichshagen und B-Plan Nr. 14 – Teilgebiet in Elmenhorst in der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Anpassung und Bereinigung von Vorschriften vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 89).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
	private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrfächern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	private Anbindung / Zufahrt des Grenzgebietes 1 m der Landesstraße Nr. 12 mit Geh- und Fahrfächern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Privatweg mit Geh- und Fahrfächern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Zufahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	private Grünflächen, Golfplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Soden-Garten	besondere Zweckbestimmung der Grünfläche, hier Soden-Garten

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDERSCHAFT**

	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Feldhecke	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze der Gemeinden	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen	
	Stellplatzanlage	
	Bemaßung, z.B. 30 m	
	Nr. der Grünfläche, hier Nr. 6	

**TEIL B: TEXT**

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Der Grenzweg 1 der Flanzzeichnung ist die Golfplatzzufahrt als private Verkehrsfläche des Golfplatzbetreibers mit separatem Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit. Der Grenzweg 1 beginnt an der 12 und endet mit der Wendefläche am Klubhausbereich.
  - Der Grenzweg 2 der Flanzzeichnung ist Privatweg des Golfplatzbetreibers mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit. Er beginnt an der Wendefläche und endet am Pflegehof.
  - Der Grenzweg 3 der Flanzzeichnung ist Landwirtschafsweg der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit und Fahrricht für die Wanderergrasangelegenheiten und den Golfplatzbetreiber. Er beginnt am Pflegehof und endet an der Wolfskuhle.
  - Der Grenzweg 4 ist Landwirtschafsweg der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen mit Fahrricht für die Wanderergrasangelegenheiten und den Golfplatzbetreiber. Er beginnt an der Wolfskuhle und endet am Pflegehof.
- Besetzungsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 1 lautet: Klubhausbereich. Auf der Grünfläche Nr. 1 sind zulässig:
    - Klubhausgebäude mit Terrasse max. 2 Stiegelemente
    - Pflegehof, Technikhaus, Werkstatt mit Personalräumen, Hoffläche, Stellplatzanlage mit maximal 20 Kfz-Stellplätzen
    - Abschlagstraße
    - Stellplatzanlage mit maximal 130 Kfz-Stellplätzen, davon 5 Stellplätze für Behinderte und 5 Stellplätze für Busse
    - Die bebaute Grünfläche auf der Grünfläche Nr. 1 beträgt maximal 2.440 m².
  - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 2 lautet: Soden-Garten. Zulässig ist die Anpflanzung von Rasen, Gehölzen, Sträuchern und Bäumen zur Verwendung auf dem Golfplatz.
  - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 3 lautet: Driving Range.
  - Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen über NN:
    - Klubhausgebäude: 29,5 m
    - Technikhaus: 23,5 m
    - Abschlagstraße: 21,5 m
  - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 4 lautet: Kurzplatz. Auf dem Kurzplatz sind zulässig: Kurzbahnen, maximal 2 Spielbahnen. Als zusätzliche Flächenanteile werden Hartgras, Greens, Abschläge und Fairways auf maximal 43 % der Gesamtfläche, Semi-Rough's auf maximal 10 % der Gesamtfläche, Hard-Rough's auf maximal 27 % der Gesamtfläche, Rough's auf mindestens 20 % der Gesamtfläche.
  - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 5 lautet: Kinder-Golfplatz-Bereich. Im Kinder-Golfplatz-Bereich sind zulässig: Spielanlagen bis zu einer Größe von 2.500 m².
  - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 6 lautet: 27-Loch-Platz. Zulässig sind Spielbahnen, Greens, Abschläge und Fairways auf maximal 43 % der Gesamtfläche, Semi-Rough's auf maximal 10 % der Gesamtfläche, Hard-Rough's auf maximal 27 % der Gesamtfläche, Rough's auf mindestens 20 % der Gesamtfläche. Wege aus verankerungsfähigem Material.
  - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 7 lautet: Randzone zu Wohngebieten. Sie dienen der Sicherung vor Flugballen und dem Schutz vor Rasenmäherärmern.
- Wasserflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
  - Es sind Wasserflächen mit einer maximalen Gesamtgröße von 2,5 ha zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Die nicht besetzten Zwischen- und Randbereiche (rough) und die Übergangsbereiche (hardrough) innerhalb der Grünflächen Nr. 4 und 6 dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngern und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.
  - Innhalb der Grünflächen 3, 4, 5 und 6 sind folgende Geländemodellierungen zulässig:
    - Aufträge bis maximal 2,5 m über vorhandener Geländeoberfläche, Vertiefungen bis maximal 1,0 m unter vorhandener Geländeoberfläche. Die Reliefänderungen sind insgesamt maximal 17 % der Gesamtfläche zu beschränken. Ausgenommen sind Bunker und Teiche.
  - Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in versickerungsfähiger Bauweise auszubilden.
  - Für die Beregnung der Spielbahnen ist das anfallende Regenwasser zu sammeln. Die Nutzung des vorhandenen Drainagesystems ist zulässig. Ausgenommen sind die Drainagesysteme, die den Diedrichshäger Bach und den Graben in Elmenhorst speisen.
  - Die der Wasserebene dementsprechende Teiche sind in naturnaher Bauweise auszubilden. Eine maximale Böschungserosion von 1,4 m ist erlaublich. Weiterhin sind in den Randbereichen Flachwasserzonen, die höchstens 0,50 m tief sind, sowie Tiefwasserzonen mit einer Mindesttiefe von 2,00 m auszubilden. Bei minimalem Wasserstand ist eine Wasserfläche von mindestens 30 % der Gesamtwasserfläche zu sichern.
  - Zum Schutz des Grundwassers vor Nährstoffeinträgen sind die Teiche mit Folien oder Ton abzudecken.
  - 5% der Flächen der Grünfläche Nr. 6 mit der Zweckbestimmung „Kurzplatz“ sind als Senken auszubilden und als flache Weiden zu unterhalten. Dazu sind die Flächen 2 mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngern und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.
  - Die nördliche Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Randzone“ ist der getrennten Sukzession zu überlassen. Eine Mahd auf den nicht bepflanzten Flächen ist einmal jährlich durchzuführen. Die Zugänglichkeit ist einzuschränken. Die Anlage von Wegen ist nicht zulässig.
  - Im Bereich der südlichen Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Randzone“ ist eine extensiv genutzte Weide anzulegen. Die Fläche darf nur 1-2 mal im Jahr gemäht werden. Eine Mahd vor dem 20. Juni ist nicht zulässig.
- Leitungsrechte:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - Leitungsrechte umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Bepflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.
- Lärmsschutz:** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - Zum Schutz vor Rasenmäherärmern ist zu Wohngebieten der 100 m-Mindestabstand zwischen Grundstücksgrenze und Mähflächen, die täglich gemäht werden, einzuhalten.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Entlang der Ost- und Westgrenze der Grünfläche Nr. 3 „Driving Range“ ist eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen und innerhalb der Reihen soll 1,50 m betragen. Der Baumstamm darf 3 % der Gesamtstückzahl nicht unterschreiten. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. Die Hecke kann maximal zwei Unterbrechungen zu je 10-20 m aufweisen.
  - Innhalb der Grünfläche Nr. 6 mit der Zweckbestimmung „27-Loch-Platz“ sind 5 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzensliste zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 500 m² und einer Mindestbreite von 8 m zu setzen. Der Mindestanteil an Bäumen muss 3 % der Gesamtstückzahl betragen.
  - Entlang der Westgrenze der Grünfläche Nr. 6 und entlang der Südgrenze der Randzone 7 ist eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen und innerhalb der Reihen soll 1,50 m betragen. Der Baumstamm darf 3 % der Gesamtstückzahl nicht unterschreiten. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. Die Hecke kann maximal zwei Unterbrechungen zu je 10-20 m aufweisen.
  - Innhalb der Grünfläche Nr. 6 mit der Zweckbestimmung „27-Loch-Platz“ sind zusätzlich zu den in Pfl. 7.1 und 7.2 festgesetzten Bäumen weitere 150 Bäume gemäß Pflanzensliste zu pflanzen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 500 m² und einer Mindestbreite von 8 m zu setzen. Der Mindestanteil an Bäumen muss 3 % der Gesamtstückzahl betragen.
  - Innhalb der Grünfläche Nr. 7, nördliche Randfläche, mit der Zweckbestimmung „Randzone“ sind 20 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzensliste zu bepflanzen. Der Baumstamm muss mindestens 3 % betragen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 150 m² und einer Mindestbreite von 5 m zu setzen.
  - Entlang des Grenzweges 1 (Zufahrtstraße zum Klubhaus) ist eine Ailee zu pflanzen. Der Abstand der Bäume darf 10 m nicht unterschreiten. Im Einreihenanbau sind 150 Bäume gemäß Pflanzensliste zu pflanzen. Zu verwendende Art: *Tilia cordata* (Winterlinde).
  - Bei der Anlage von Kfz-Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbau gemäß Pflanzensliste zu pflanzen. Zu verwendende Art: *Tilia cordata* (Winterlinde).

**Pflanzensliste für die Grünflächen Nr. 2, 3, 4, 5 und 7**

Baum (normaler Standort)	Feld-Ahorn
Acer campestris	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Sand-Birke
Betula pendula	Hänlechen
Betula pubescens	Hartriebe
Carpinus betulus	Fagus sylvatica
Fagus sylvatica	Esche
Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche
Quercus robur	Traubeneiche
Quercus petraea	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aucuparia	
<b>Bäume (hohe Standorte)</b>	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle, Rot-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Silber-Weide
Salix alba	
Salix caprea	Roter Hartweil
Salix viminalis	Häse
Cornus sanguinea	Waldhorn
Corylus avellana	Stieleichen
Crataegus monogyna	Sandorn
Euonymus europaeus	Schlehe
Hippophae rhamnoides	Echter Kreuzdorn
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rhamnus cathartica	Brombeere
Rosa canina	Sal-Weide
Rubus fruticosus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	
Viburnum opulus	

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum und auf Stellplätzen sind zu verwenden:  
 Bäume: Ailee, zu verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe  
 Stellplätze: zu verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm

7.11 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 12 m² mit einer Mindesttiefe von 3,0 m dauerhaft für Verankerung freizuhalten und mit Landschaftsarbeiten oder mit niedrigen Sträuchern und Stäuben zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7.12 Die Feldhecke ist zu erhalten, sie darf maximal 6 mal mit einer Gesamtlänge von 300 m unterbrochen werden. Diese Unterbrechungen sind nur zulässig, wenn die entstehenden neuen Heckenlängen mindestens 50 m betragen.

7.13 Die mit der Pflanzensliste festgelegten Feldhecken sind Schutzmaßnahmen gegen Wildwuchs durchzuführen. Die aufstehenden Schälgerüste der Gehölze, die die Erhaltung in Frage stellen auf, sind weitere Maßnahmen zum Schutz zu treffen.

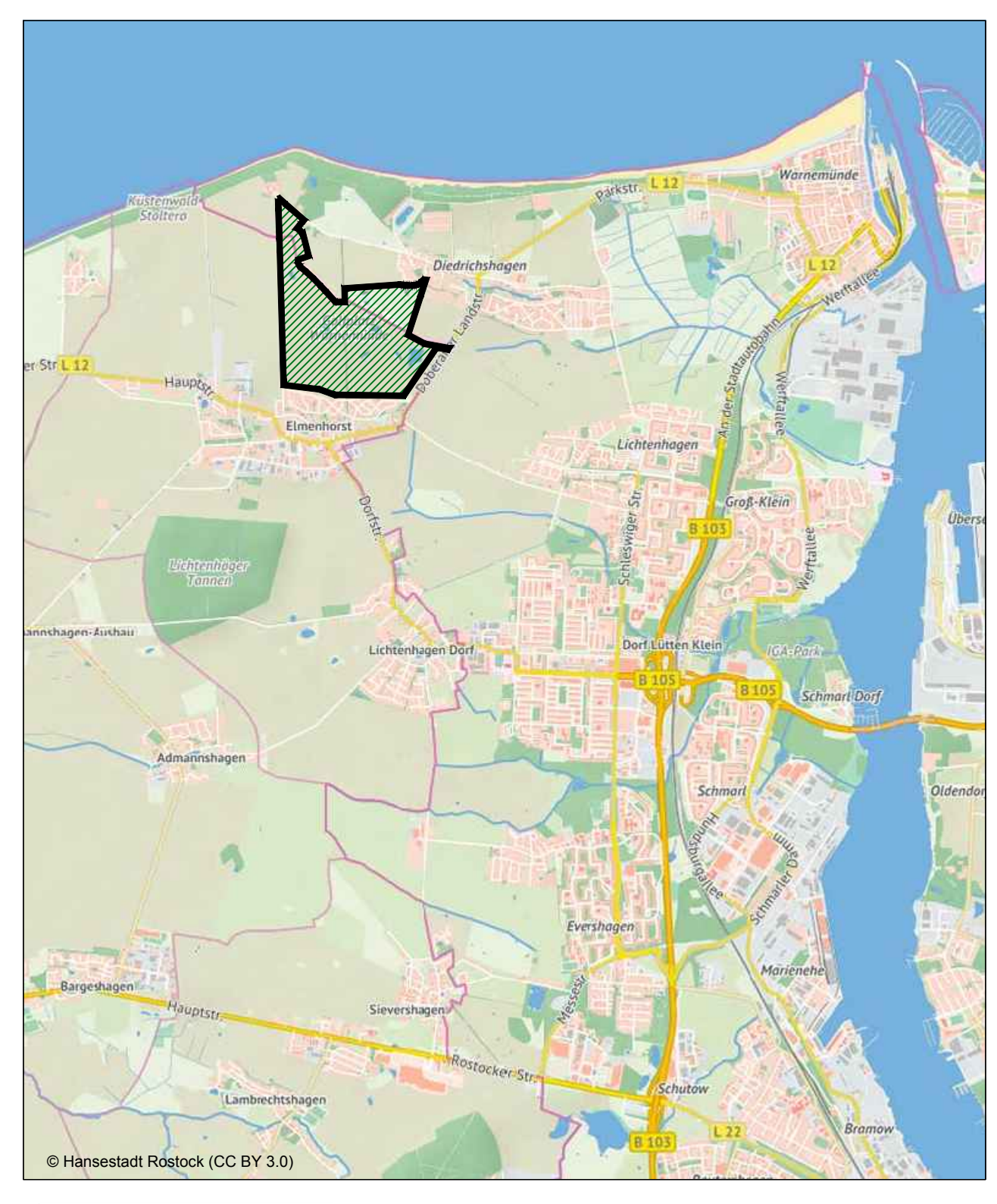
7.14 Die mit der Pflanzensliste festgelegten Bepflanzungen sind Schutzmaßnahmen gegen Wildwuchs durchzuführen. Die aufstehenden Schälgerüste der Gehölze, die die Erhaltung in Frage stellen auf, sind weitere Maßnahmen zum Schutz zu treffen.

**HINWEISE**

A Für die Gesamtheit des Golfplatzes kann ein Vorhandensein von Bodenkennwerten erbracht angenommen werden. In einem Teilgebiet des Pflanzungsbereiches sind zahlreiche Bodenkennwerte vorhanden. Es handelt sich um Bodenkennwerte, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M.V. genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bepflanzung und Dokumentation dieser Bodenkennwerte sichergestellt wird. Die Durchführung archaischer Prospektionsarbeiten ist dringend erforderlich. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DSchG M.V.).

B Innhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Baubarbeiten vor Beschädigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traubereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

**ÜBERSICHT ZUR LAGE DES BEBAUUNGSRECHTLICHEN GEBIETS**



**GEMEINSAME SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK UND DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „GOLFPLATZ DIEDRICHSHAGEN/ELMENHORST“  
B-Plan Nr. 01.Golf.145 -Teilgebiet in Diedrichshagen  
B-Plan Nr. 14 – Teilgebiet in Elmenhorst  
in der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung**

Die Übereinstimmung mit den Originalunterlagen wird bestätigt.

Rostock, 01.10.2024

Christoph Weinhold  
Amtleiter des Amtes für Stadtplanung

