

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Korswandt - Gemeindevertretung Korswandt

Beschlussvorlage-Nr:  
GVKw-0187/20

Beschlusstitel:

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt in der Fassung von 04-2020

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Pfitzmann

Datum:  
05.05.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	25.06.2020	Gemeindevertretung Korswandt	Entscheidung
Öffentlich	08.09.2020	Gemeindevertretung Korswandt	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

1.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt umfasst die

Gemarkung: Korswandt  
Flur: 2  
Flurstücke: 498 und 595  
Gesamtfläche: ca. 9.290 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Landesstraße L 266 im Norden, eine gemeindliche Erschließungsstraße im Osten, den Golfplatz im Süden sowie die Siedlungsbebauung der Ortslage Korswandt im Westen.

Südlich schließt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ an das Plangebiet an.

2.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt, mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 04-2020 gebilligt.

#### Anlass und Ziel der Planaufstellung

Zunächst der Hinweis, dass die Hotelanlage mit der ehemaligen Bezeichnung „Hotel Pirol“, heute den Namen Dorint Resort Baltic Hills Usedom trägt. Im Folgenden wird der aktuelle Hotelname verwendet.

Das Dorint Resort Baltic Hills Usedom bietet neben der Nutzung des Golfplatzes auch verschiedene andere Freizeitaktivitäten sowie einen Sauna- und Wellnessbereich mit Außenpool an. Zu der Saunalandschaft gehört eine Außensauna, die aufgrund eines Versehens bei der Absteckung des Gebäudestandortes teilweise auf dem Flurstück 595 liegt, das sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 und im

angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ mit der Festsetzung Grünfläche liegt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 widersprechen der tatsächlichen Nutzung. Um Rechtssicherheit herbeizuführen, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, das Flurstück 595 diesem Geltungsbereich hinzugefügt und im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus diesem Plangebiet entnommen. Das Flurstück 595 wird damit ebenfalls als Sondergebiet Hotel festgesetzt **und die Baugrenze insoweit angepasst, dass das Saunagebäude und das Außenschwimmbad innerhalb des Baufensters liegen**

Weitere Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise sind von der Änderung nicht betroffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### 3.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 04-2020 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden von der Auslegung zu benachrichtigen.

### 4.

Mit der 2. Änderung erfolgt eine Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücksfläche, die durch eine Ausnutzung der bereits rechtskräftig festgesetzten zulässigen Grundfläche erreicht wird. Eine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (überbaubare Grundstücksfläche) erfolgt nicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

### 5.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

### 6.

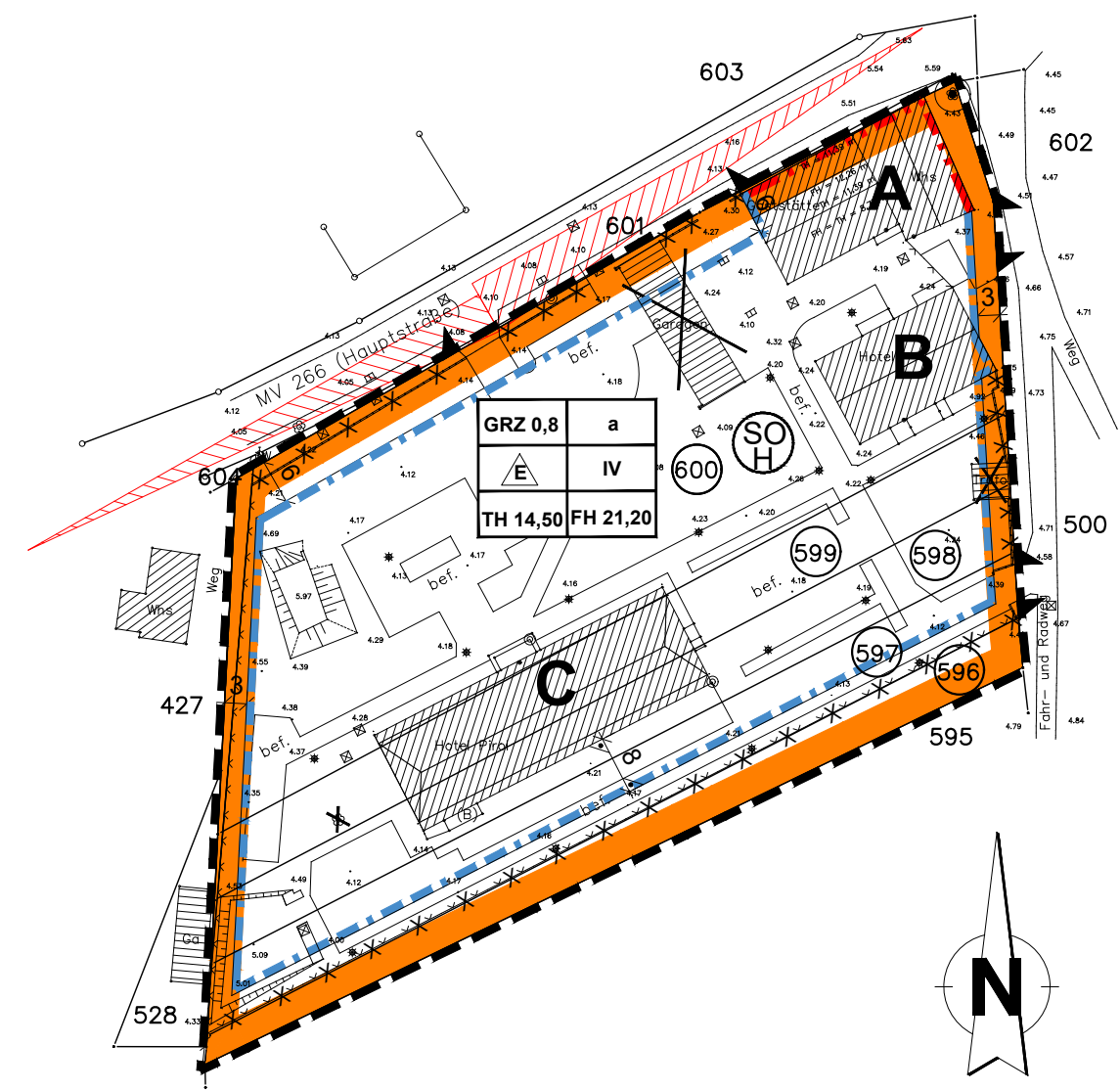
Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Korswandt	9						





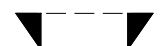


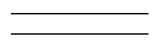


Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt - Entwurf

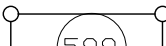
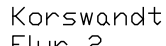

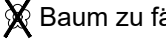
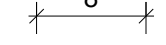
Planzeichnung nachrichtlich  
M 1 : 1000



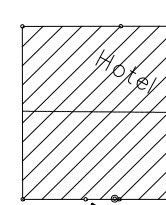

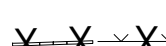


Planzeichenerklärung (nachrichtlich)

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 1.1 Art der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel	§ 11 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
<b>IV</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>a</b> abweichende Bauweise	§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO
<b>GRZ 0,8</b> Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 und 17 BauNVO
<b>TH 14,50</b> Traufhöhe als Höchstmaß	
<b>FH 21,20</b> Firsthöhe als Höchstmaß	
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
 nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
 Baugrenze	§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO
 Baulinie	§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 Einfahrtbereich	
1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
2. Sonstige Planzeichen	
 Genze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung	
 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

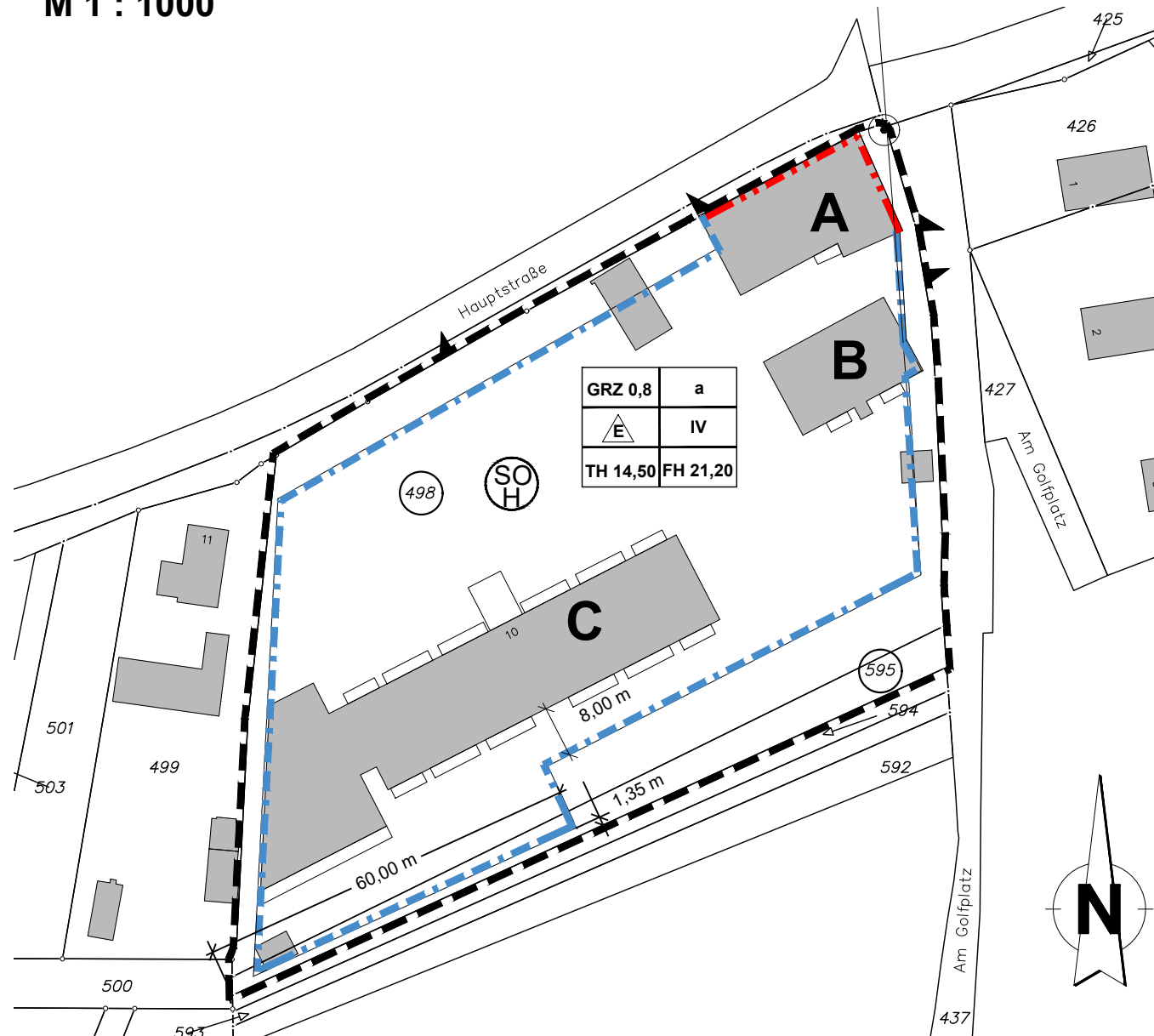
3. Darstellung ohne Normcharakter

 Flurstück und Flurstücksnummer	 Flurgrenze mit Bezeichnung
 eingemessener Baum	 Baum zu fällen
 Bemassung in Meter	

vorhandene Bebauung

 Bezeichnung des Gebäudes TH = Angabe der Traufhöhe FH = Angabe der Firsthöhe DN = Angabe der Dachneigung Hotel = Gebäudenutzung OKFFE = Oberkante Fußbodenfläche Erdgeschoss Höhe über HN	 abzubrechende Bebauung	 abzubrechende Mauer / Zaun
 Sichtdreieck für Anfahrtsicht der Ein / Ausfahrt		


PLANZEICHNUNG (TEIL A)  
M 1 : 1000



Plangrundlage: ALKIS Datensatz vom 11.03.2020 Kataster- und Vermessungsamt  
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
Gemarkung Korswandt Flur 2 und 4, Flurstücke 595 ; 498

Planzeichenerklärung

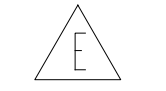


1.1 Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO
--	-----------------------------------

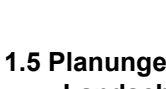
1.2 Maß der baulichen Nutzung

<b>IV</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
<b>a</b> abweichende Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 22 Abs.1, 2 BauNVO
<b>GRZ 0,8</b> Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO
<b>TH 14,50</b> Traufhöhe als Höchstmaß	
<b>FH 21,20</b> Firsthöhe als Höchstmaß	


1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

 nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO
 Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.1 und 3 BauNVO
 Baulinie	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs. 1und 2 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB


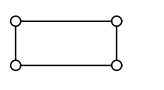
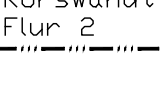

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	--------------------------


2. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung	
---	--

3. Darstellung ohne Normcharakter

 Flurstücksnummer	 Flurstück	 Flurgrenze mit Bezeichnung
 vorhandene Bebauung		

Nutzungs-schablone

GRZ 0,8	a	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
 <b>IV</b>		Haustyp	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>TH 14,50</b>	<b>FH 21,20</b>	Traufhöhe als Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß

SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT - PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Korswandt vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 498 und 595 der Flur 2 der Gemarkung Korswandt, begrenzt durch  
- die Landesstraße L 266 im Norden  
- eine gemeindliche Erschließungsstraße im Osten  
- den geplanten Golfplatz im Süden  
sowie die Siedlungsbebauung der Ortslage Korswandt im Westen.

TEXT (TEIL B) (nachrichtlich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen)

Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel sind allgemein zulässig:  
- Gebäude und bauliche Anlagen für den Hotelbetrieb in Hotelzimmern, Suiten und Apartments mit den dazugehörigen Einrichtungen für Service, Verwaltung und Betreuung,  
- Gastronomische Einrichtungen,  
- Kulturelle, sportliche und gesundheitliche Einrichtungen, Versammlungsstätten, Verkaufseinrichtungen, Außenpools, die im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen,  
- Wohnungen für den Betriebsinhaber und Dienstpersonal,  
- technische- und Nebenanlagen zur Betreuung des Hotels,  
- notwendige Stellplätze,  
Ausnahme: zulässig sind 3 Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Traufhöhe ist die mittlere Höhe an einer Fassade zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut bezogen auf HN. Abweichungen von der maximalen Traufhöhe sind nur bei untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten zulässig.  
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes bezogen auf HN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
- Von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO darf dahingehend abgewichen werden, dass die zeichnerisch festgesetzten Einzelhäuser die Länge von 50 m überschreiten dürfen.  
- Abweichend von § 6 LBauO M-V ist die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen gem. Abs. 5 auf dem Baugrundstück zulässig, wo dies zeichnerisch durch Baulinien am Gebäude **A** und Baugrenzen an der südöstlichen Ecke vom Gebäude **B** festgesetzt wurde.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
- Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig. Stellplätze auf Tiefgaragen werden zugelassen.  
- Tiefgaragen sind Garagen oder Garagengeschosse, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegt.

5. Höhenlage  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich maximal 4,98 m über HN befinden.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
- Der zeichnerisch festgesetzte Baum ist zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
- Bei Verlust des Baumes sind 3 neue Bäume in der Art Tilia cordata (Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) vorzusehen. Die Bäume sind entsprechend zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 3 LBauO

- Gestaltung baulicher Anlagen
    - Dächer
      - Das vierte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
    - Dachaufbauten können die Trauflinie am Gebäude straßenseitig bis maximal 25 % und landschaftsseitig bis maximal 90 % unterbrechen.
    - Dachaufbauten über untergeordneten Bauteilen (Frontspiz, Erker) können die Firsthöhe eines Gebäudes um maximal 0,5 m überschreiten.
  - Fassaden
    - Bei Einzelhäusern mit einer Fassadenlänge von mehr als 50 m sind mindestens alle 40 m vertikale Gliederungselemente vom Sockel bis zur Traufe vorzusehen.
    - Die Gliederungselemente können durch Vor- und Rücksprünge untergeordneter Bauteile oder durch Farb- und Materialwechsel an der Fassade erzeugt werden.
    - Der Putzanteil an den geschlossenen Fassadenflächen hat mindestens 75 % zu betragen.
  - Gestaltung von Stellplätzen
    - Sichtbare Bauteile von Tiefgaragen, die über die vorhandene Geländeoberfläche hinausragen, sind zu begrünen.
2. Zahl der Stellplätze  
- Für je 4 Bettenplätze ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

2. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB:

- Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heringsdorf.
- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone 3b der Wasserfassung Ahlbeck.

3. Hinweise

- 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 (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, 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, GVBl. 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 des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige".
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumsunkt und i. d. R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom- Süd unter [www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt](http://www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt) erfolgt.

Korswandt, den 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) am beteiligt worden.

Korswandt, den Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung der Gemeinde Korswandt über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Korswandt, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Korswandt, den Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Korswandt über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind am durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom- Süd unter [www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt.php](http://www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt.php) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Korswandt, den Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... 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 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Kataster- und Vermessungsamt

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

Korswandt, den Der Bürgermeister

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

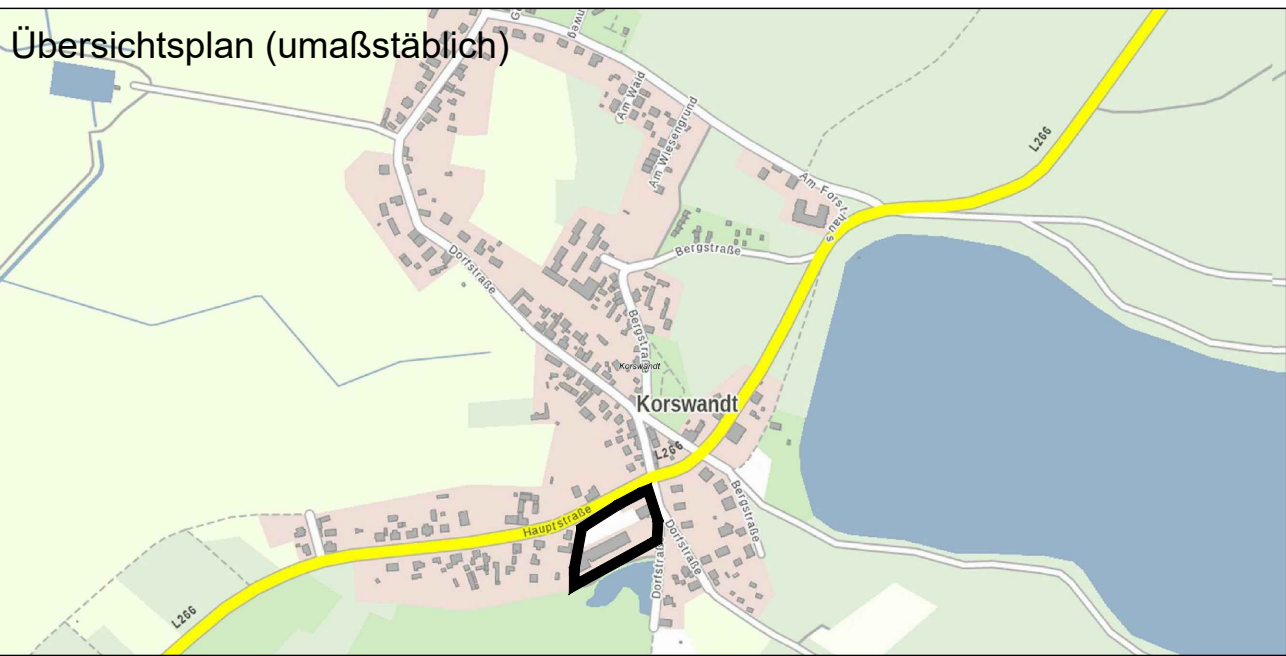
Korswandt, den Der Bürgermeister

9. Die Satzung der Gemeinde Korswandt über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Korswandt, den Der Bürgermeister

10. Die Satzung der Gemeinde Korswandt über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol", 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 ..... 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Korswandt, den Der Bürgermeister



Gemeinde Korswandt  
Amt Usedom Süd

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt - Entwurf

Architekt und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805  
Email : [Architekt\\_Achim\\_Dreischmeier@t-online.de](mailto:Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de)

Erstdatum: 26.03.2020	Maßstab: 1:1000	Blattgröße: 97 / 59,4	CAD-Name: ...I200709 Korswandt BP 4 Hotel Pirol 2.Änder Entwurf
Planstand:	07 - 2020		



# **GEMEINDE KORSWANDT**

Amt Usedom Süd

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4  
„Erweiterung Hotel Pirol“  
der Gemeinde Korswandt



Quelle GAIA MV GeoBasis – DE/MV

Begründung

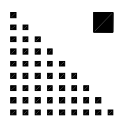
ENTWURF

07 / 2020

Planverfahren:

Gemeinde Korswandt  
Der Bürgermeister  
c/o Amt Usedom Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

Planung:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25 17459 Ostseebad Koserow  
Tel. 038375 2093-0 Fax 038375 20805  
Architekt\_Achim\_Dreischmeier@t-online.de [www.Achim-Dreischmeier.de](http://www.Achim-Dreischmeier.de)

## Begründung

### Inhalt

1.	Grundlagen	Seite 4
1.1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	Seite 4
1.2.	Beschreibung des Geltungsbereiches	Seite 5
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 5
1.4.	Rechtliche Grundlagen	Seite 6
1.5.	Aufstellungsverfahren	Seite 6
2.	Festsetzungen	Seite 7
3	Betrachtung der Umweltbelange	Seite 8

## 1. Grundlagen

Vorab der Hinweis, dass die Hotelanlage heute den Namen **Dorint Resort Baltic Hills Usedom** trägt (vormals Hotel Pirold). In der Begründung wird der aktuelle Hotelname verwendet.

### 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Dorint Resort Baltic Hills Usedom bietet neben der Nutzung des Golfplatzes auch verschiedene andere Freizeitaktivitäten sowie einen Sauna- und Wellnessbereich mit Außenpool an. Zu der Saunalandschaft gehört auch eine Außensauna. Aufgrund eines Versehens bei der Absteckung des Gebäudestandortes (Verwechslung von Grenzpunkt – Vermessungspunkt) wurde das Saunagebäude auf dem Flurstück 595, das außerhalb des Plangebietes liegt, errichtet. Dadurch ergab sich eine Überschreitung der Plangeietsgrenze um ca. 10 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück 595 wurde von dem Vorhabensträger, der Baltic Hills Hotel GmbH & Co. KG, gekauft und gehört von der Nutzung her nicht zum Golfplatz (Abb. 1 Luftfoto). Die Zuwegung zu diesem Saunagebäude liegt (u.a.) auf dem Flurstück 595.



Saunagebäude

Abb. 1 Luftfoto Quelle GAIA MV GeoBasis – DE/MV

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 widersprechen der tatsächlichen Nutzung.

Um hier Rechtssicherheit herbeizuführen, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 das Plangebiet um das Flurstück 595 erweitert. Das Flurstück 595 wird damit als Sondergebiet Hotel festgesetzt und die Baugrenze wird angepasst.

Weitere Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise sind von der Änderung nicht betroffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Mit der 2. Änderung erfolgt eine Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücksfläche, die durch eine Ausnutzung der bereits rechtskräftig festgesetzten zulässigen Grundfläche erreicht wird. Eine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (überbaubare Grundstücksfläche) erfolgt nicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## **1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Flurstück 595 wird dem ursprünglichen Geltungsbereich hinzugefügt. Wegen einer zwischenzeitlich erfolgten Flurstückszusammenlegung umfasst der Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“ nunmehr die Flurstücke 498 und 595 der Flur 2 der Gemarkung Korswandt.

Hinweis: Die Aktualisierung der Katasterunterlagen (aktueller Stand 03-2020) ergab geringfügige Abweichungen der Flurstücksgrenzen und damit der Plangebietsgrenzen gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Landesstraße L 266 im Norden, eine gemeindliche Erschließungsstraße im Osten, den Golfplatz im Süden sowie die Siedlungsbebauung der Ortslage Korswandt im Westen.

Südlich schließt unmittelbar an das Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ an das Plangebiet an.

Das hinzugekommene Flurstück 595 ist in der Ursprungsfassung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt. Es hat eine Größe von 590 m<sup>2</sup>. Das gesamte Plangebiet erhöht sich dadurch von rd 8.700 ha in der Ursprungsfassung auf 9.290 m<sup>2</sup>.

## **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Korswandt ist das Flurstück 498 als Sondergebiet Hotel und das Flurstück 595 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt die Nutzung nicht parzellenscharf dar. Die Zielsetzung



der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 stimmt auf dieser Grundlage mit der gesamtgemeindlichen Planung überein.

#### 1.4 Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Korswandt hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“ am                    beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### 1.5 Aufstellungsverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Gemäß § 13 a (2) BauGB wird im Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Planerische Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücksfläche, die durch eine Ausnutzung der bereits rechtskräftig festgesetzten zulässigen Grundfläche erreicht wird. Eine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (überbaubare Grundstücksfläche) erfolgt nicht.

Für die Geltungsbereiche der aneinander liegenden Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 4 wird zusammen eine zulässige Grundfläche von ca. 12.100 m<sup>2</sup> ermittelt. Die nach § 13a (1) Nr. 1 festgelegte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird damit nicht überschritten.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## 2. Festsetzungen

Das Flurstück 595 wird aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 im Zuge der 2. Änderung hinzugefügt. Die Grenze des Geltungsbereiches wird in diesem Teilbereich geändert. Das Flurstück 595 wird damit ebenfalls als Sondergebiet Hotel festgesetzt.

Die Baugrenze wird in diesem Bereich so geändert, dass das Saunagebäude und das Außenschwimmbecken innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen (vgl. Abb. 1 Luftbild). Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche hat keine Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche (GRZ).

Weitere Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise sind von der Änderung nicht betroffen.

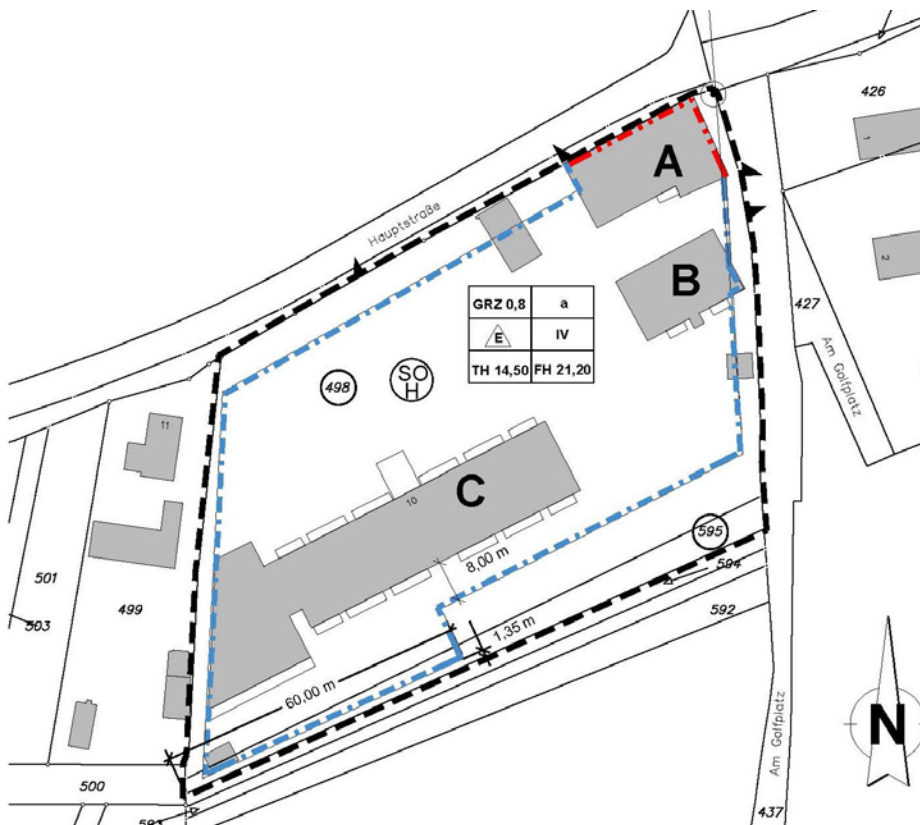


Abb. 2 Plangebiet mit Darstellung der geänderten Geltungsbereichsgrenze und der geänderten Baugrenze (ohne Maßstab)

Hinweis: Die Aktualisierung der Katasterunterlagen (aktueller Stand 03-2020) ergab geringfügige Abweichungen der Flurstücksgrenzen und damit der Plangebietsgrenzen gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes. Die Geometrie der Baugrenze und Baulinie wurde bis auf den Verlauf entlang des hinzugekommenen Flurstückes 595 originalgetreu übernommen.

### 3. Betrachtung der Umweltbelange

Für das gesamte Plangebiet wurden im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 (2007) in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dieser Ausgleich ist erfolgt.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Ergänzungsfläche bietet aufgrund ihrer Lage innerhalb der Hotelanlage und der damit einhergehenden sehr intensiven antropogenen Nutzung artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten keine geeigneten Habitatstrukturen.