

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Zirchow - Gemeindevertretung Zirchow

Informationsvorlage-Nr:  
GVZi-0165/20

Titel:

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde, über den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt" der Gemeinde Korswandt in der Fassung von 04-2020

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Pfitzmann

Datum:  
07.10.2020

Status: öffentlich

### Beschlussempfehlung:

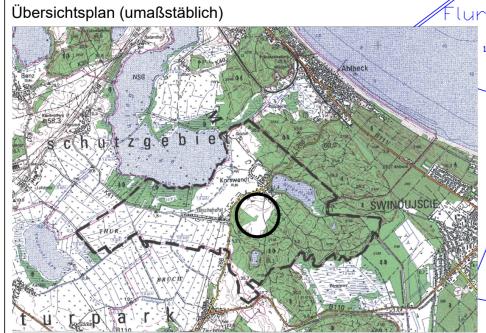
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zirchow beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB, dem vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt zuzustimmen.

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Korswandt hat beschlossen, ein Planverfahren für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt. Die Gemeinde Zirchow wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Belange der Gemeinde Zirchow sind durch die Planergänzung nicht betroffen, so dass empfohlen wird, dem vorliegenden Planentwurf zuzustimmen.

# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "GOLFPLATZ KORSWANDT" DER GEMEINDE KORSWANDT - ENTWURF



Nutzungsschablone

GRZ 0,6	o	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
△	I	Hautstyp	Geschossigkeit

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 § 10 i. V. m. § 13 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. 3 "Golfplatz Korswandt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Planzeichenerklärung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt"**

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Planzeichenerklärung (nachrichtlich übernommen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3)**

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	
1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 11 BauNVO	
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 offene Bauweise	§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO	
GRZ 0,6 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 und 17 BauNVO	
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22, 23 BauNVO	
△ 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 "Ahlebeck bis Usedom"		
Einfahrt		
1.5 Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 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: 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.1 Nr.20 BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB	
<b>2. Nachrichtliche Übernahme</b>	§ 9 Abs.6 BauGB	
FFH-Vorschlagsgebiet		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone 3b der Wasserfassung Ahlebeck		
Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung		
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen		
<b>3. Sonstige Planzeichen</b> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>		
<b>4. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
Flurstücksnummer	Flurstück	Flurgrenze mit Flurbezeichnung
eingemessener Wald	vorhandener Baum	
vorhandene Bebauung	Bemaßung in Meter	
40 m - Linie an Straßenaufkante L 266		

**TEXT (TEIL B) nachrichtlich übernommen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

**1. Festsetzungen nach § 9 BauGB**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.2-9 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  
- Abschlagshütten  
- 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.  
- Die zulässige Grundfläche einer Schutzhütte wird auf maximal 30 m<sup>2</sup> begrenzt.  
- Die maximale Gebäudehöhe der Schutzhütten wird auf 4,0 m über dem am Standort anstehenden Geländeneau festgesetzt.

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 Rauen Flächen;  
- Übungseinrichtungen mit dazugehörigen Abschlägen, davon 4 überdachte mit einer Grünfläche von max. 60 m<sup>2</sup>  
- Beschilderung der Abschläge  
- Anpflanzen in Form von Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen  
- Teiche und wechselfeuchte Biotope  
- Aufschüttungen in Form eines Erdwalls  
- Zugewegungen zur Bewirtschaftung der eingelagerten Waldflächen  
- maximal 2 Schutzhütten mit WC-Anlage  
Nicht zulässig sind:  
- Spielbahnen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 40-m-Zone ab Straßenaufkante 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 den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.  
- Auf den zeichnerisch zur Überbauung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzten Flächen sind nur Schutzhütten mit WC-Anlage zu errichten.  
- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Stellplätze, Nebenanlagen und Abschlagshütten 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 1,5 m hoch ein Erdwall aufzuschütten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Festsetzung für faunistische 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 pflegearmen Kurzrasens mit offenen Sandstellen auf ca. 5 % der Fläche (Vegetationshöhe nicht über 15 cm, letzte Mahd im September)  
- Spielfeld mit Feldsteinen (D 50 - 80 cm) vereinzelt und in Gruppen abgrenzen, Zwischenräume mit Eichenpfählen verschiedener Sichthöhen (1 m - 2 m) markieren  
- Schutzfläche erläuternd ausschildern, Ein 10m- Pufferstreifen ist zu berücksichtigen

1.7 Anpflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)  
- Als naturräumlicher Ausgleich für die Errichtung einer Schutzhütte ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbau als Hochstamm, 3 x verpflanzte Qualität mit mind. 16-18 cm Stammumfang, auf Flächen innerhalb des B-Plangebietes zu pflanzen, die nicht zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind. Vor Baubeginn ist der Pflanzstandort mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OVP abzustimmen.  
- Nicht überdachte notwendige Stellplätze sind teilversiegelt herzustellen und mit 1 Laubbau je 4 Stellplätze zu begrünen.  
- Als naturnäher Ausgleich für die Errichtung einer Schutzhütte ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbau als Hochstamm, 3 x verpflanzte Qualität mit mind. 16-18 cm Stammumfang, auf Flächen innerhalb des B-Plangebietes zu pflanzen, die nicht zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind. Vor Baubeginn ist der Pflanzstandort mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OVP abzustimmen.  
- Innerer Fahrweg sowie Sicherheitsstreifen 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 sylvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus sylvestris (Kiefer)  
Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweigriffliger Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyraeaster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Rose), Rosa rubiginosa (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)  
Die Pflanzung erfolgt auf 220 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudensaum. Gepflanzt wird in Gruppen zu 5 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 150 - 175 cm zu pflanzen. Die Hochstämme müssen einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm haben. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- 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 sylvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus sylvestris (Kiefer)  
Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweigriffliger Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyraeaster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Rose), Rosa rubiginosa (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)  
Die Pflanzung erfolgt auf 620 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudensaum. Gepflanzt wird in Gruppen zu 5 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 150 - 175 cm zu pflanzen. Die Hochstämme müssen einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm haben. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist bis zum abnahmefähigen Zustand, mindestens jedoch 3 Jahre zu gewährleisten.

1.8 Erhaltungsgebot - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)  
- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind diese im 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 Flughafens Heringsdorf.

**3. Hinweise**  
- Die Bergung und Dokumentation von im Plangebiet befindlichen Bodendenkmalen soll gem. Maßnahmeplan zwischen Bauherr, Gemeinde und Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V vom 30.05.2005 erfolgen.  
- In dem zeichnerisch dargestellten 40 m-Bereich ab Straßenaufkante der Landesstraße L 266 sind keine Spielbahnen zu errichten (gem. Richtlinie des Bundesinstitutes für Sportwissenschaft).  
- Das gesamte B-Plan-Gebiet ist von einer Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überplant.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Gemeindevertretung hat am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt" beschlossen und den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Die Bekanntmachung ist durch Abdruck am ..... im Usedomer Amtsblatt ortsüblich 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 (LPG) 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 Piro" 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 über die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Amt Usedom-Süd, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Korswandt, den ..... Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand 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 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den ..... Kataster- und Vermessungsamt

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

Korswandt, den ..... Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Korswandt, den ..... Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Korswandt, den ..... Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 2. Änderung 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 durch Veröffentlichung im Internet über den Button "Ortsrecht" über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter: [www.amtsusedomsued.de/ortsrecht/ortsrecht.php](http://www.amtsusedomsued.de/ortsrecht/ortsrecht.php) am ..... ortsüblich bekannt gemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Korswandt, den ..... Der Bürgermeister

**Gemeinde Korswandt  
Amt Usedom Süd**

**Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3  
"Golfplatz Korswandt" der Gemeinde Korswandt - ENTWURF**

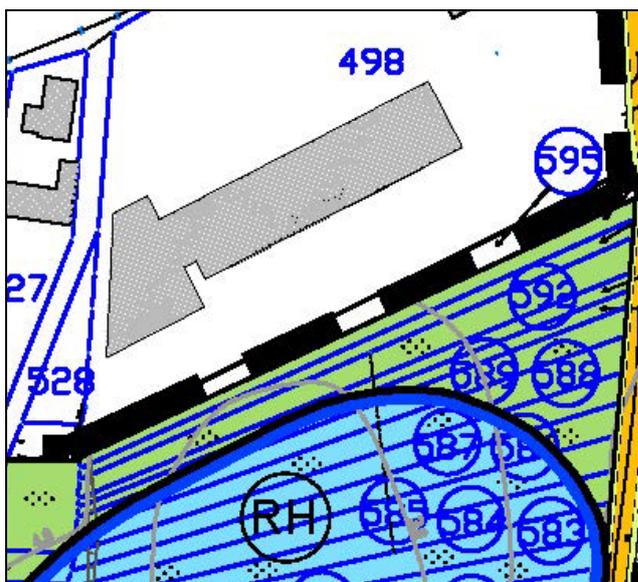
Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805  
Email: [Architekt\\_Achim\\_Dreischmeier@t-online.de](mailto:Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de)

Erstdatum: 26.03.2020	Maßstab: 1:2.500	Blattgröße: 97 / 59.4	CAD-Name: ...1200326 Korswandt BP 3 Golf 2.Änder Entwurf
Planstand:			

## GEMEINDE KORSWANDT

Amt Usedom Süd

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3  
„Golfplatz Korswandt“  
der Gemeinde Korswandt



Begründung

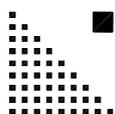
ENTWURF

04 / 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 6
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 7
1.4.	Rechtliche Grundlagen	Seite 7
1.5.	Aufstellungsverfahren	Seite 8
2.	Festsetzungen	Seite 8
3.	Betrachtung der Umweltbelange	Seite 9

## 1. Grundlagen

### 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst den Golfplatz Korswandt mit einer Größe von ca. 57,3 ha. Nördlich angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“.

Die benachbarte Hotelanlage Dorint Resort Baltic Hills Usedom (vormals Hotel Pirol) bietet neben der Mitnutzung des Golfplatzes auch verschiedene andere Freizeitaktivitäten sowie einen Sauna – und Wellnessbereich mit Außenpool an. Zu der Saunalandschaft gehört eine Außensauna. Aufgrund eines Versehens bei der Absteckung des Gebäudestandortes (Verwechslung von Grenzpunkt – Vermessungspunkt) wurde das Saunagebäude teilweise auf dem Flurstück 595, das innerhalb Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt, errichtet. Dadurch ergab sich eine Überschreitung der Plangebietsgrenze um ca. 10 m<sup>2</sup>. Auch die Zuwegung zu diesem Saunagebäude liegt (u.a.) auf dem Flurstück 595.

Das Flurstück 595 wurde von der Baltic Hills Hotel GmbH & Co. KG gekauft und gehört von der Nutzung her nicht zum Golfplatz (Abb. 1 Luftfoto).

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 widersprechen der tatsächlichen Nutzung. Um hier Rechtssicherheit herbeizuführen, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 das Flurstück 595 aus dem Plangebiet herausgenommen und im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 diesem Plangebiet zugefügt.



## 1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Flurstück 595 wird aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.3 „Golfplatz Korswandt“ umfasst damit folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Korswandt:

382 z.T.	425	465	506	559
383	426	466	507	560
384	427	467	508 z.T.	561
385	428	468	509	562
386	429	469	510	563
387	430	470	511	564
388	431	471	512	565
389	432	472	513	566
390	433	473	514	567
391	434	474	515 z.T.	568
392	435	475	516 z.T.	569
393	436	476	530	570
394	437	477	531	571
395	438	478	532	572
396/1	439	479	533	573
396/2	440	480	534	574
397	441	481	535	575
398	442	482	536	576
399	443	483	537	577
402	444	485	538	578
405/1	445	486	539	579
406	446	487	540	580
407	447	488	541	581
408	448	489	542	582
409	449	490	543	583
410	450	491	544	584
411	451	492	545	585
412	452	493	546	586
413	453	494	547	587
414	454	495	548	588
415	455	496	549	589
416	456	497	550	590
417	457	498	551	591
418	458	499	552	592
419	459	500	553	593
420	460	501	554	594
421	461	502	555	
422	462	503	556	
423	463	504	557	
424	464	505	558	

und folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Ulrichshorst:

110	162	182
111	163	183
155	164	184
156	165	185
157	166	186

158	167	187
159	179	188
160	180	189
161	181	190

Das B-Plangebiet umfasst den bestehenden Golfplatz mit einer Größe von ca. 57,3 ha und grenzt im Norden an Siedlungsrand von Korswandt und die Landesstraße 266 sowie im Osten, Süden und Westen an zusammenhängende Waldflächen.

Östlich und südlich stellt die Waldgrenze gleichzeitig die Grenze des FFH – Vorschlagsgebietes mit der Bezeichnung DE 2050 - 303 dar.

Nördlich schließt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirof“ an das Plangebiet an.

Das entnommene Flurstück 595 ist in der Ursprungsfassung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt. Es hat eine Größe von ca. 590 m<sup>2</sup>. Das gesamte Plangebiet verringert sich dadurch von 57,3 ha in der Ursprungsfassung um 0,059 ha.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Korswandt ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen.

### 1.4 Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Korswandt hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ 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)
- Rechtskräftige Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ und über die 1. Änderung

## 1.5 Aufstellungsverfahren

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ werden keine Vorhaben zugelassen, die

1. eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereiten oder begründen.

Darüber hinaus wird

2. eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen.

3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter.

Durch die Änderung des Verlaufes der Geltungsbereichsgrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Deshalb kann für die 2. Änderung des B-Planes das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen.

## 2. Festsetzungen

Das Flurstück 595 wird aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen und dem angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 im Zuge der 4. Änderung hinzugefügt. Die Grenze des Geltungsbereiches wird in diesem Teilbereich geändert.

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



Abb.2 : Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:  
Bereich mit der geänderten Geltungsbereichsgrenze (ohne Maßstab)

### 3. Betrachtung der Umweltbelange

Für das gesamte Plangebiet wurden im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 (2006) in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dieser Ausgleich ist erfolgt. Mit der Herausnahme des Flurstückes 595 aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ verringert sich die Eingriffsfläche um 590 m<sup>2</sup> (0,059 ha). Da der Eingriff bereits vollständig ausgeglichen ist und aufgrund der im Vergleich zur gesamten ermittelten Eingriffsfläche von 57,3 ha (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3) sehr geringen Größe ist keine erneute Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Eine Betrachtung artenschutzfachlicher Belange entfällt, da mit der Umlegung des Flurstückes 595 in den benachbarten Bebauungsplan Nr. 4 keinerlei Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten verbunden sind.

# Amt Usedom-Süd

## Der Amtsvorsteher

Für Gemeinde: Korswandt

- Amt Usedom-Süd \* 17406 Usedom \* Markt 7 -

Gemeinde Zirchow  
über Amt Usedom Süd  
Markt 07  
17406 Usedom

**Gemeinden:**  
Benz \* Dargen \* Garz  
Kamminke \* Korswandt \* Koserow  
Loddin \* Mellenthin \* Pudagla  
Rankwitz \* Stolpe a. Usedom\* Ückeritz  
Zempin \* Zirchow \* Stadt Usedom  
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

- Bauamt  
Auskunft erteilt: Frau Pfitzmann  
Gebäude: 17406 Usedom  
Markt 7  
Zimmer-Nr.: 01.11  
Telefon 038372 – 750 16  
Fax: 038372 – 750 75  
e-mail: v.pfitzmann@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :

Az/Mein Zeichen :

Datum :

6. Oktober 2020

### Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt, in der Fassung von 04-2020

Hier: Behördenbeteiligung aufgrund § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

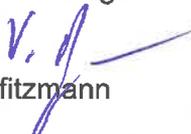
die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt, in der Fassung von 04-2020, mit dem Plan und der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt.

In der Anlage übergebe ich Ihnen den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt, in der Fassung von 04-2020, mit dem Plan (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, und bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Erhalt der Unterlagen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. g. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

  
Pfitzmann

Anlagen: 1 x Entwurf

---

#### Anschrift:

Amt Usedom-Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

e-mail: v.pfitzmann@amtusedom-sued.de

#### Sprechzeiten der Amtsverwaltung

Montag	von 09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	von 09.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	von 09.00 - 12.00 Uhr und von 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag	von 09.00 - 12.00 Uhr

#### Bankverbindung:

Sparkasse Vorpommern  
Kto.-Nr.: 965  
BLZ: 150 505 00  
IBAN: DE 5315050500000000965  
BIC: NOLADE21GRW  
Deutsche Kreditbank  
Kto.-Nr.: 102269  
BLZ: 120 300 00