

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Dargen - Gemeindevertretung Dargen

Informationsvorlage-Nr:
GVDa-0148/20

Titel:

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde, über den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt in der Fassung von 04-2020

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
08.10.2020

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

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

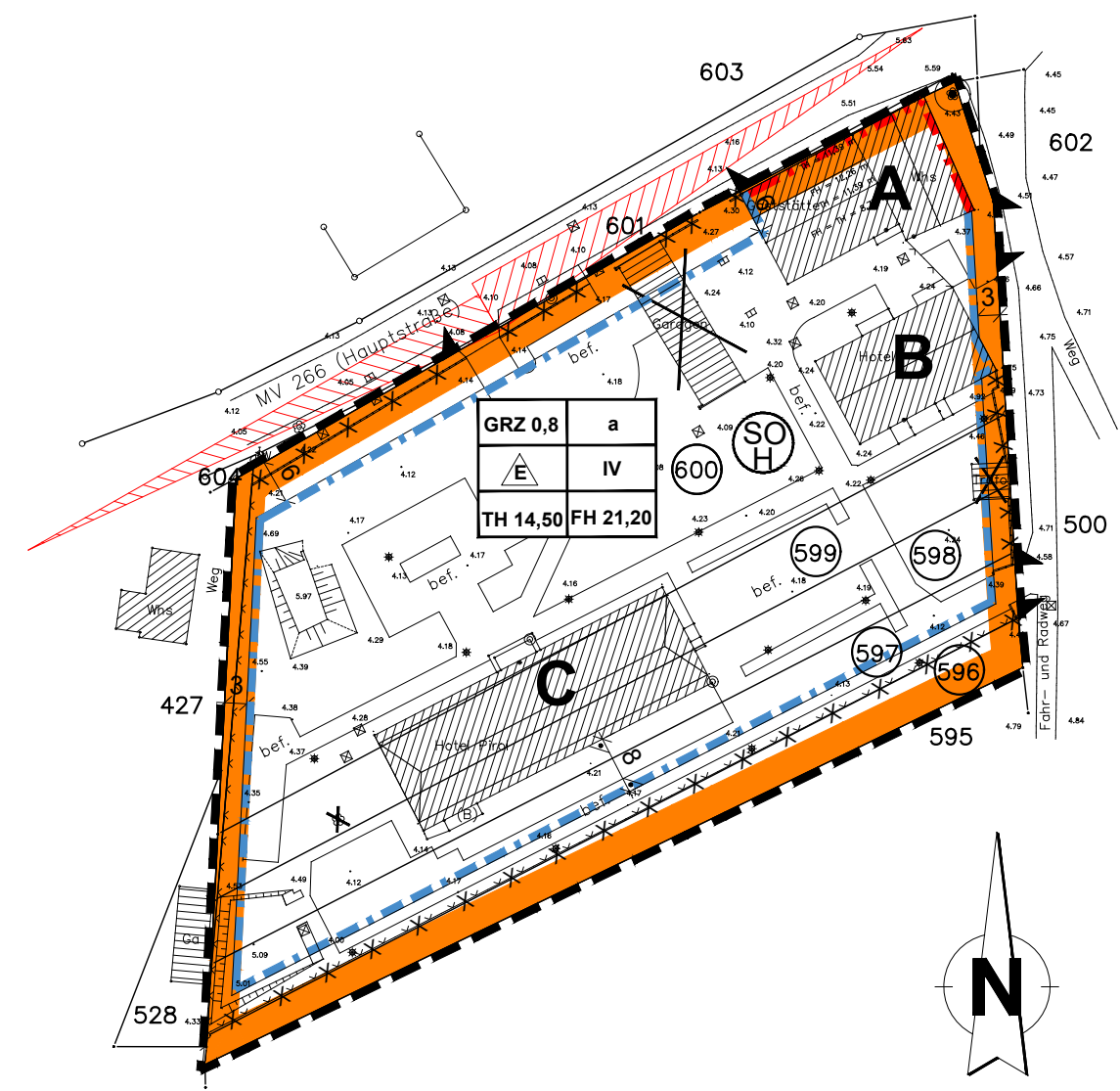
Sachverhalt:

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

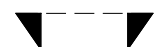
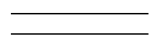
Belange der Gemeinde Dargen sind durch die Planergänzung nicht betroffen, so dass empfohlen wird, dem vorliegenden Planentwurf zuzustimmen.

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

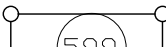
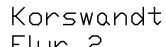
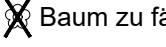
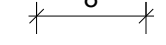
Planzeichnung nachrichtlich
M 1 : 1000



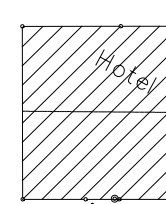
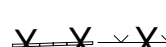
Planzeichenerklärung (nachrichtlich)

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

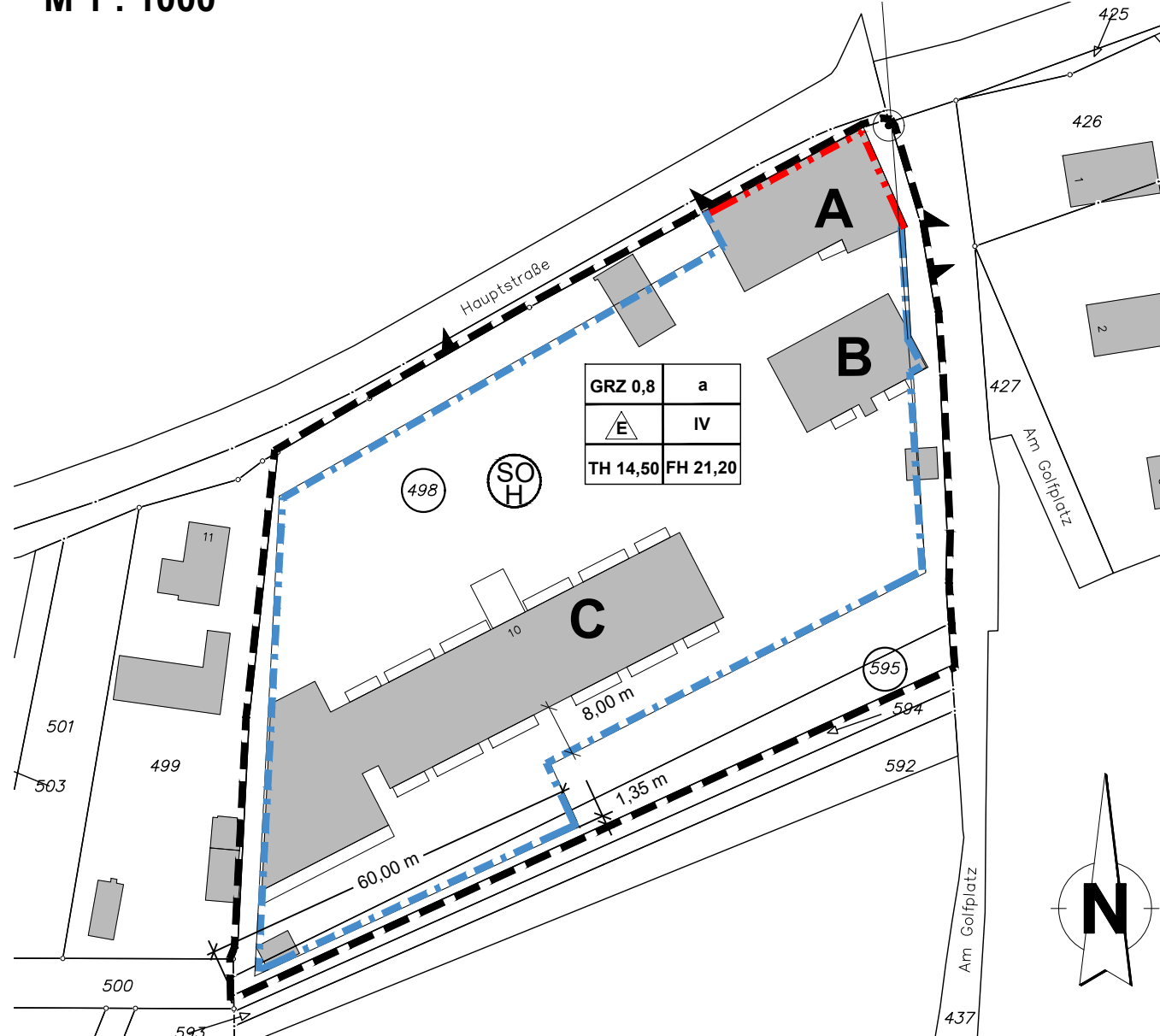
3. Darstellung ohne Normcharakter

 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

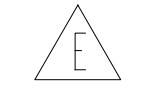
1.1 Art der baulichen Nutzung

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

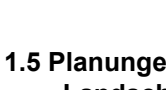
1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

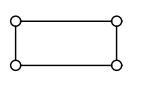
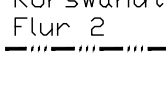
1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

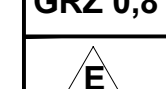
2. Sonstige Planzeichen

 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
	IV	Hausstyp	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 14,50	FH 21,20	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-sweise 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
1.1 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.
- 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, Holzreste, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, 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, GVOBl. 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 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 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.

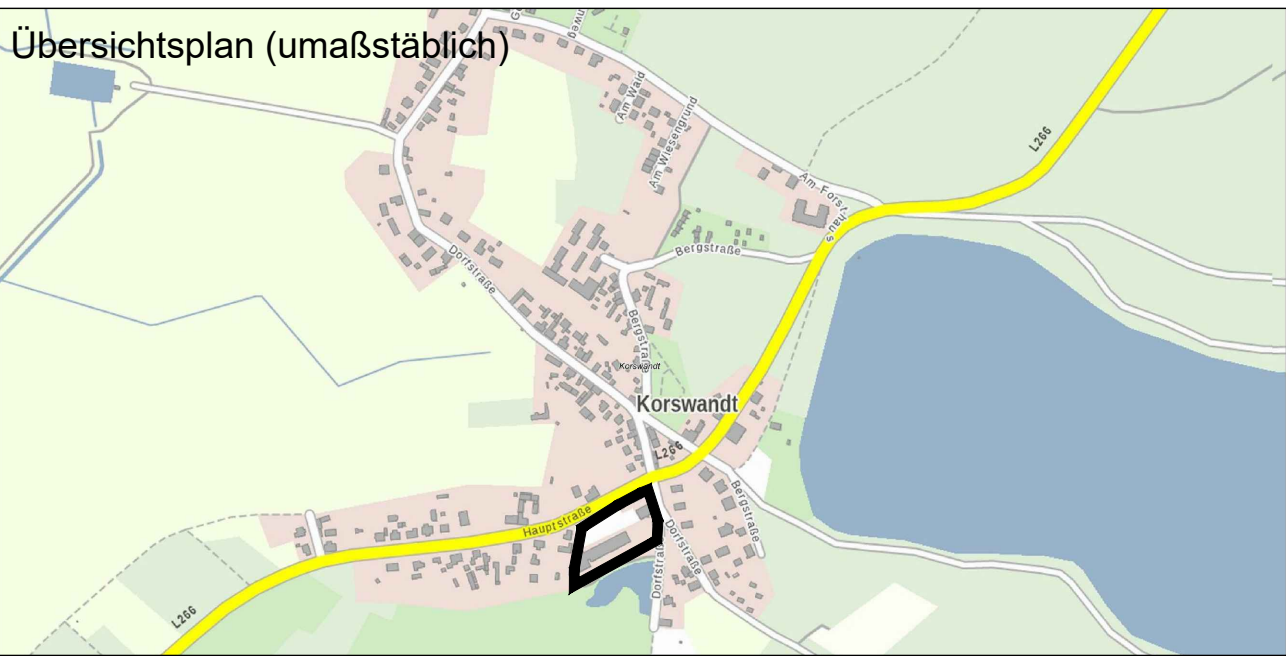
Korswandt, den Der Bürgermeister

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

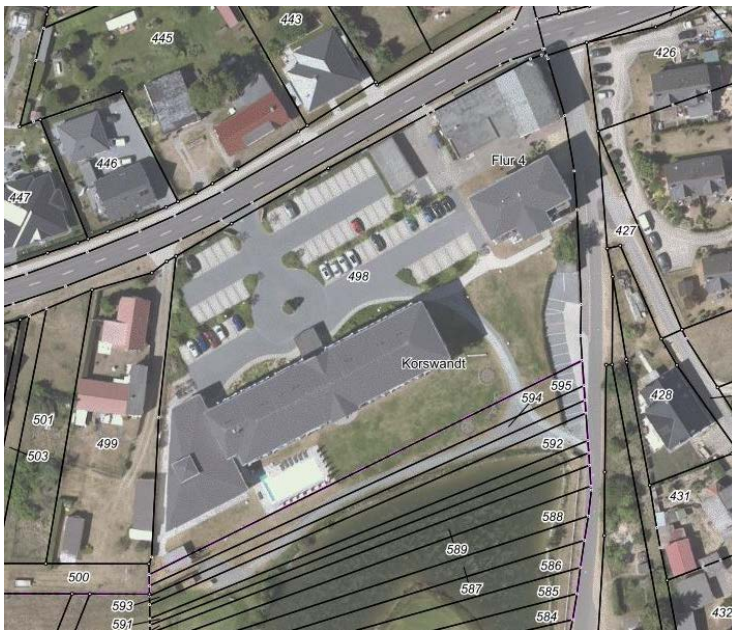
Architekt und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email : Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum: 26.03.2020	Maßstab: 1:1000	Blattgröße: 97 / 59,4	CAD-Name: ...1200709 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

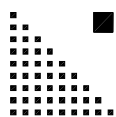
ENTWURF

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

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 Pirol). 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 m².

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 m². Das gesamte Plangebiet erhöht sich dadurch von rd 8.700 ha in der Ursprungsfassung auf 9.290 m².

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 m² ermittelt. Die nach § 13a (1) Nr. 1 festgelegte Grundfläche von 20.000 m² 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 Außenschwimmbaden 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.

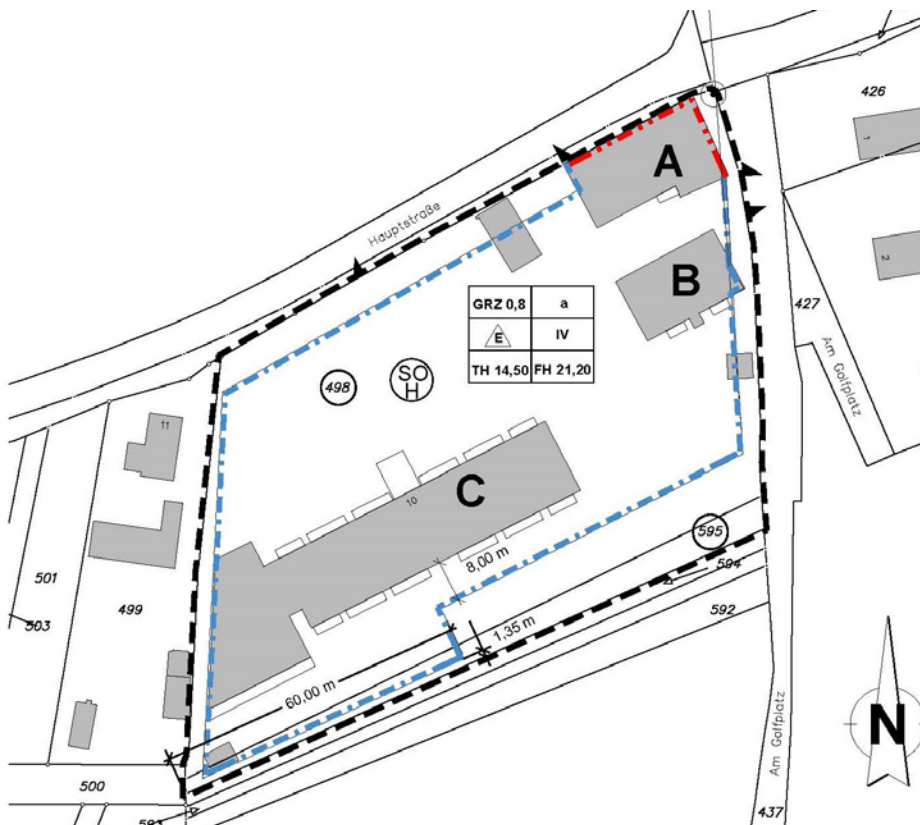


Abb. 2 Plangebiet mit Darstellung der geänderten Geltungsbereichsgrenze und der geänderten Baugrenze (ohne Maßstab)

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.

Amt Usedom-Süd

Der Amtsvorsteher

Für Gemeinde: Korswandt

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

Gemeinde Dargen
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. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt, in der Fassung von 04-2020

Hier: Behördenbeteiligung aufgrund § 4 (2) BauGB

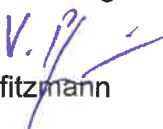
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ 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. 4 „Hotel Pirol“ 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