

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Korswandt - Gemeindevertretung Korswandt

Beschlussvorlage-Nr:

GVKw-0208/20

Beschlussstitel:

Beschluss über die Änderung des Beschlusses Nr. GVKw-0184/20 vom 10.09.2020 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt" in der Fassung von 04-2020, nun zum Entwurf der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt" der Gemeinde Korswandt für das Flurstück 595, Flur 2, Gemarkung Korswandt

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
15.12.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	19.01.2021	Gemeindevertretung Korswandt	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt hat in Sitzung am 10.09.2020 den Beschluss Nr. GVKw-0184/20 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt gefasst. Dabei wurde der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfasst und benannt. Tatsächlich betroffen ist jedoch nur das Flurstück 595, Flur 2, Gemarkung Korswandt, dass aus dem Geltungsbereich herausgenommen und dem Bebauungsplan Nr. 4 „Hotel Pirol“ im Parallelverfahren zugeordnet wird. Somit handelt es sich nicht um eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, sondern um eine 1. Teilaufhebung. Dies teilte der Landkreis Vorpommern-Greifswald mit.

Der Beschluss ist hinsichtlich seiner Bezeichnung und der Abgrenzung des Geltungsbereiches zu korrigieren.

1.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Plangebiet der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt umfasst die

Gemarkung: Korswandt

Flur: 2

Flurstück: 595

Fläche: 590 m²

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das südlich liegende, unmittelbar an den Siedlungsbereich und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ angrenzende Flurstück 595, Flur 2, Gemarkung Korswandt.

2.

Der Entwurf der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt, mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Anlass und Inhalt der Planänderung:

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ liegt die Hotelanlage Dorint Resort Baltic Hills Usedom (vormals Hotel Pirol). Zu dieser Hotelanlage gehört eine Außensauna, die aufgrund eines Versehens bei der Absteckung des Gebäudestandortes teilweise auf dem Flurstück 595, das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Festsetzung Grünfläche liegt, errichtet.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 widersprechen der tatsächlichen Nutzung. Um hier Rechtssicherheit herbeizuführen, wird mit der

1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 das Flurstück 595 aus dem Geltungsbereich herausgenommen und im Zuge der parallellaufenden 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt, diesem Plangebiet zugefügt.

Die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 betrifft lediglich die Änderung des Verlaufes der Geltungsbereichsgrenze.

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

3.

Der Entwurf der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 04-2020 hat nach § 3 Abs. 2 BauGB nach der ersten Beschlussfassung unter der Bezeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Zeitraum vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegen, die von der Teilaufhebung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden beteiligt. Einwendungen hat es hierzu nicht gegeben. Da sich an den Planinhalten nichts geändert hat, wird keine neue öffentliche Auslage und Trägerbeteiligung erfolgen, lediglich die Beteiligung des Landkreises Vorpommern-Greifswald steht noch aus. Die korrigierte Beschlussfassung und der korrigierte Planentwurf ist Grundlage für diese TÖB-Beteiligung.

4.

Die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

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 § 10 a) 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.

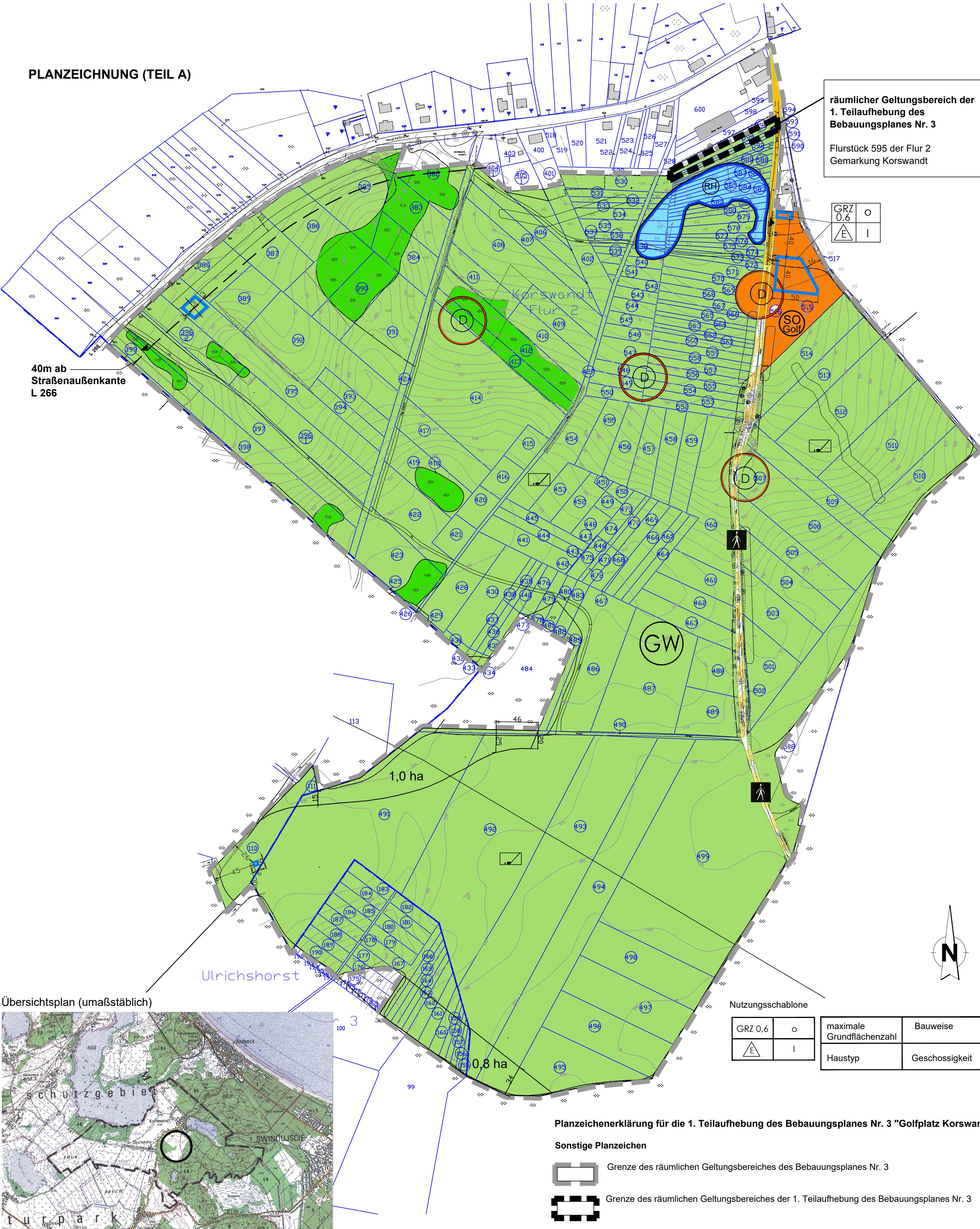
6.

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

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

SATZUNG ÜBER DIE 1. TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "GOLFPLATZ KORSWANDT" DER GEMEINDE KORSWANDT - ENTWURF

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



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	- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfplatzgebiet § 11 BauNO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNO
O offenbare Bauweise	§ 22 Abs.1 und 2 BauNO
GRZ 0,6 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 und 17 BauNO
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22, 23 BauNO
nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNO
Baugrenze	§ 23 Abs.1 und 3 BauNO
1.4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Radwanderweg "Ahlbeck 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	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
2. Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs.6 BauGB
FFH-Vorschlagsgebiet	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone 3b der Wasserfassung Ahlbeck	
Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen	
3. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
4. Darstellung ohne Normcharakter	
Flurstücknummer	Flurstück
eingemessener Wald	vorhandener Baum
vorhandene Bebauung	Bemaßung in Meter 20.00m
40 m - Linie an Straßenkante L 266	Flurgrenze mit Flurbezeichnung Korswandt Flur 2

Hinweise	
- Die Bergung und Dokumentation von im Plangebiet befindlichen Bodendenkmälern soll gem. Maßnahmenplan zwischen Bauherr, Gemeinde und Landesamt für Bodendenkmalflege M-V vom 30.05.2005 erfolgen.	
- In dem zeichnerisch dargestellten 40-m-Bereich an Straßenkante 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 Aufsichtung von Erwärm- und Sole überplant.	
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalflege anzulegen.	
- Bei der Errichtung der Erdarbeiten ist der Urmessurkunden, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzverarbeitungen, 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. 1998, S. 12ff) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzulegen.	
- Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1998, S. 12ff) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzulegen. Anzeigefrist besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zuständige 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige".	
- Bei der Errichtung einer Kleinkläranlage oder Sammelgrube ist die untere Wasserbehörde in den Planungsprozess einzubinden.	

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 BauNO)
Das sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNO wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Golfplatzgebiet festgesetzt.
Folgende Arten der Nutzung sind allgemein zulässig:
- Läden für den Golfplatzbedarf
- Golfclubhaus
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen des Golfplatzes
- Abschlaghäuser
- 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 Golfplatzgeländes
Der schalttechnische Schutzzanspruch des Golfplatzgeländes entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs.4 BauNO ist unzulässig.
- Die zulässige Grundfläche einer Schutzhütte wird auf maximal 30 m² begrenzt.
- Die maximale Gebäudehöhe der Schutzhütten wird auf 4,0 m über dem am Standort anstehenden Geländenebene 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;
- Überwachungseinrichtungen mit dazugehörigen Abschlägen, davon 4 überdeckte mit einer Grünfläche von max. 60 m²
- Beschilderung der Abschläge
- Anpflanzungen in Form von Hecken, Gebüschen und Feldgehölzen
- Trennung von wasserseitiger Biotope
- Aufschüttungen in Form eines Erdwalls
- Zuweigungen 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 Straßenaußenkante 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 auf 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 Abschlaghäuser errichtet werden. (§ 23 BauNO)

1.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
- Auf der zeichnerisch zum Aufschüttungen 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 pfegearmen Kurzrasens mit offenen Sandstellen auf ca. 5 % der Fläche (Vegetationshöhe nicht über 15 cm, letzte Mahd im September)
- Spieldiel mit Feldsteinen (D 50 - 80 cm) vereinzelt und in Gruppen abgrenzen, Zwischenräume mit Eichenpfählen verschließen Sichthöhen (1 m - 2m) markieren
- Schutzfläche erläutern ausschildern,
Ein 10m- Pufferstreifen ist zu berücksichtigen

1.7 Anpflanzgebiet - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- Als naturnärmlicher Ausgleich für die Errichtung einer Schutzhütte ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt Qualität mit mind. 16-18 cm Stammdurchmesser, auf Flächen innerhalb des B-Plangebiets zu pflanzen, die nicht ziehnerisch zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind. Vor Baubeginn ist der Pflanzstandort mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OVP abzusichern.
- Nicht überdeckte Stellplätze sind teilversiegelt herzustellen und mit 1 Laubbbaum je 4 Stellplätze zu begrünen.

Art und Qualität: Fagus sylvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche),

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)

- Innere Fahrwege sowie Sicherheitsstreifen und Ausweichflächen sind zu 50 % teilversiegelt herzustellen und zu begrünen.

- Der ziehnerisch zum Aufschüttungen festgesetzte Erdwall ist mit einer Schutzpflanzung

folgender Arten zu versehen: Bäume: Fagus sylvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus silvestris (Kiefer)

Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophae rhamnoides (Sanddorn),

Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweiflügiger Weißdorn),

Euonymus europaeus (Pflaumenhuhn), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche),

Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyraster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Rose), Rosa rugosa (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)

Die Pflanzung erfolgt auf 20 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudensau. Geplant 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. Niedrigbliebende

Sträucher sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen. Als Pflanzgut ist 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 ziehnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind Strauchpflanzungen mit

folgenden Arten zu pflanzen:

Bäume: Fagus sylvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus silvestris (Kiefer)

Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophae rhamnoides (Sanddorn),

Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweiflügiger Weißdorn),

Euonymus europaeus (Pflaumenhuhn), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche),

Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyraster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Rose), Rosa rugosa (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)

Die Pflanzung erfolgt auf 20 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudensau. Geplant 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.

Niedrigbliebende 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.25a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)

- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichen Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 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 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 10.09.2020 die Aufstellung der Satzung als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt" beschlossen.
Die Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt am 21.10.2020 und am 21.10.2020 im Internet unter der Homepage des Amtes Usedom-Süd unter www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt.php ortsüblich erfolgt.

Korswandt den Der Bürgermeister

2. Die für Raum

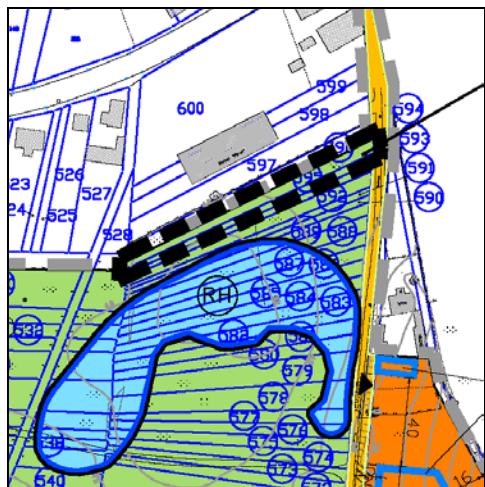
GEMEINDE KORSWANDT

Amt Usedom Süd

1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3

„Golfplatz Korswandt“

der Gemeinde Korswandt



Begründung

ENTWURF

12 / 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 6
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 6
1.4. Rechtliche Grundlagen	Seite 6
1.5. Aufstellungsverfahren	Seite 7
2. Festsetzungen	Seite 7
3. Betrachtung der Umweltbelange	Seite 8

1. Grundlagen

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst ausschließlich das südlich liegende, unmittelbar an den Siedlungsbereich und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ angrenzende Flurstück 595, Flur 2, Gemarkung Korswandt mit einer Größe von ca. 590 m².

Die benachbarte Hotelanlage Dorint Resort Baltic Hills Usedom (vormals Hotel Pirol) bietet neben der Nutzung des Golfplatzes auch verschiedene andere Freizeitaktivitäten sowie einen Sauna – und Wellnessbereich mit Außenpool an. Zu der Saunalaandschaft 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 m².

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 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 das Flurstück 595 aus dem Plangebiet herausgenommen und im Zuge der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 diesem Plangebiet zugefügt.



Saunagebäude

Weg

Abb. 1 Luftfoto Quelle GAIA MV GeoBasis – DE/MV (ohne Maßstab)

Der auf dem Luftfoto erkennbare Weg auf den Flurstücken 591 bis 594 ist ein gesplitteter Weg für die Golfcaddies zu den jeweiligen Abschlägen und gehört zur Nutzung des Golfplatzes.

Die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 betrifft lediglich die Herausnahme des Flurstückes 595 und damit verbunden die Änderung des Verlaufes der Geltungsbereichsgrenze. Weitere Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise sind von der Änderung nicht betroffen. Da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Korswandt hat daher auf ihrer Sitzung am 10.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ beschlossen.

Dabei wurde der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfasst und benannt. Tatsächlich betroffen ist jedoch nur das Flurstück 595, Flur 2, Gemarkung Korswandt, dass aus dem Geltungsbereich herausgenommen und dem Bebauungsplan Nr. 4 „Hotel Pirol“ im Parallelverfahren zugeordnet wird. Somit handelt es sich nicht um eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, sondern um eine 1. Teilaufhebung. Dies teilte der Landkreis Vorpommern-Greifswald mit. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde daher am hinsichtlich seiner Bezeichnung und der Abgrenzung des Geltungsbereiches korrigiert.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ umfasst das Flurstück 595 der Flur 2 der Gemarkung Korswandt.

Es grenzt im Norden an Siedlungsrand von Korswandt und die Landesstraße 266 sowie im Osten, Süden und Westen an den Golfplatz

Nördlich schließt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“ 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 m². Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 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 10.09.2020 beschlossen. Am wurde die Bezeichnung der Satzung im Zusammenhang mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ geändert.

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 1. Teilaufhebung des B-Planes 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 1. Teilaufhebung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb kann für die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ 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 des Bebauungsplanes Nr. 3 herausgenommen und dem angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 im Zuge der 2. Änderung und 1. Ergänzung hinzugefügt. Die Grenze des Geltungsbereiches wird in diesem Teilbereich geändert.

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

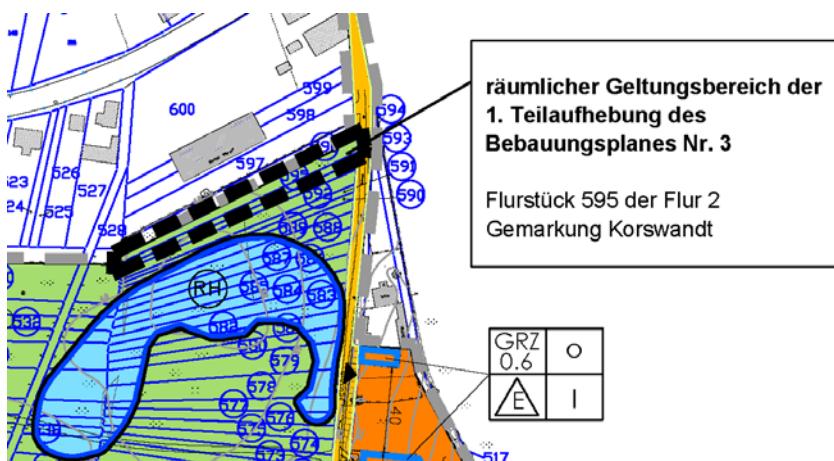


Abb. 2 : Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)

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“ erfolgt kein erneuter Eingriff.

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.