

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Korswandt - Gemeindevertretung Korswandt

Beschlussvorlage-Nr:  
GVKw-0208/20

Beschlusstitel:

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 m<sup>2</sup>

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 parallelaufenden 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						



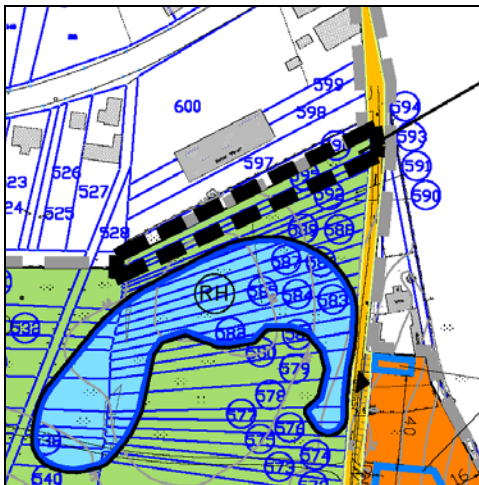




# GEMEINDE KORSWANDT

Amt Usedom Süd

## 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt



Begründung

ENTWURF

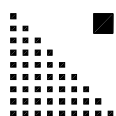
12 / 2020



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](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 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 m<sup>2</sup>.

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>.

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 gespliteter 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 Gemeindevertretung 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 m<sup>2</sup>. 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“ des 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.

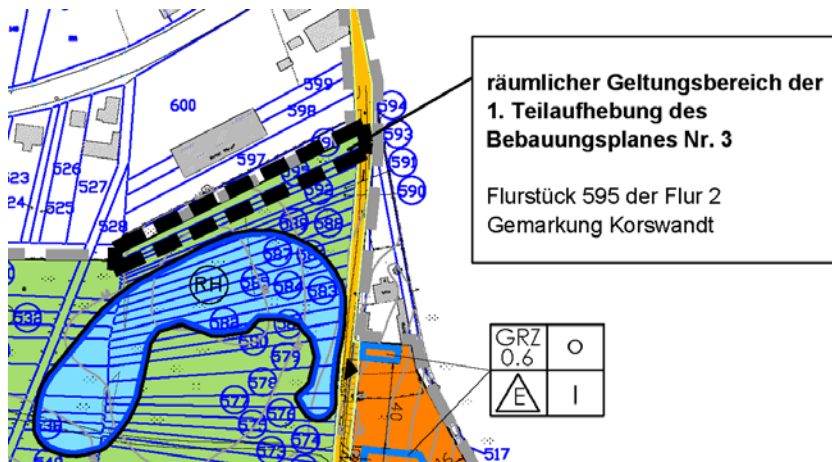


Abb. 2 : Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 (ohne Maßstab)

### 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.