

Gemeinde Korswandt - Gemeindevertretung Korswandt

Beschlussvorlage-Nr:
GVKw-0209/20

Beschlusstitel:

Beschluss über die Änderung des Beschlusses Nr. GVKw-0187/20 vom 10.09.2020 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hotel Pirol" in der Fassung von 04-2020, nun zum Entwurf der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hotel Pirol" der Gemeinde 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-0187/20 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt gefasst. Die Bezeichnung des Verfahrens stellt nur auf eine 2. Planänderung ab, jedoch wird der Geltungsbereich auch um das Flurstück 595, Flur 2, Gemarkung Korswandt ergänzt. Somit handelt es sich nicht nur um eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4, sondern auch noch um seine 1. Ergänzung. Dies teilte der Landkreis Vorpommern-Greifswald mit. Der Beschluss ist hinsichtlich seiner Bezeichnung zu korrigieren.

1.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Plangebiet der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt umfasst die

Gemarkung: Korswandt
Flur: 4 und 2
Flurstücke: 498 und 595
Gesamtfläche: ca. 9.290 m²

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

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

2.

Der Entwurf der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt, mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Anlass und Ziel der Planaufstellung

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

Das Dorint Resort Baltic Hills Usedom bietet neben der Nutzung des Golfplatzes auch verschiedene andere Freizeitaktivitäten sowie einen Sauna- und Wellnessbereich mit Außenpool an. Zu der Saunalandschaft gehört eine Außensauna, die aufgrund eines Versehens bei der Absteckung des Gebäudestandortes teilweise auf dem Flurstück 595 liegt, das sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 und im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ mit der Festsetzung Grünfläche liegt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 widersprechen der tatsächlichen Nutzung. Um Rechtssicherheit herbeizuführen, wird mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, das Flurstück 595 diesem Geltungsbereich hinzugefügt und im Zuge der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus diesem Plangebiet entnommen. Das Flurstück 595 wird damit ebenfalls als Sondergebiet Hotel festgesetzt und die Baugrenze insoweit angepasst, dass das Saunagebäude und das Außenschwimmbad innerhalb des Baufensters liegen.

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

3.

Der Entwurf der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 01-2020 hat nach § 3 Abs. 2 BauGB nach der ersten Beschlussfassung unter der Bezeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Zeitraum vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegen, die von der 2. Änderung und 1. Ergänzung 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.

Mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung 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 und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

5.

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

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

6.

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

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Korswandt	9	7	X	7			

Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVKw-0209/20)

Beschluss:

19.01.2021
SI/2021/645/044

Gemeindevertretung Korswandt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt hat in Sitzung am 10.09.2020 den Beschluss Nr. GVKw-0187/20 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt gefasst. Die Bezeichnung des Verfahrens stellt nur auf eine 2. Planänderung ab, jedoch wird der Geltungsbereich auch um das Flurstück 595, Flur 2, Gemarkung Korswandt ergänzt. Somit handelt es sich nicht nur um eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4, sondern auch noch um seine 1. Ergänzung. Dies teilte der Landkreis Vorpommern-Greifswald mit. Der Beschluss ist hinsichtlich seiner Bezeichnung zu korrigieren.

1.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Plangebiet der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt umfasst die

Gemarkung:	Korswandt
Flur:	4 und 2
Flurstücke:	498 und 595
Gesamtfläche:	ca. 9.290 m ²

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

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

2.

Der Entwurf der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt, mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung wird in der Fassung von 12-2020 gebilligt.

Anlass und Ziel der Planaufstellung

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

Das Dorint Resort Baltic Hills Usedom bietet neben der Nutzung des Golfplatzes auch verschiedene andere Freizeitaktivitäten sowie einen Sauna- und Wellnessbereich mit Außenpool an. Zu der Saunalandschaft gehört eine Außensauna, die aufgrund eines Versehens bei der Absteckung des Gebäudestandortes teilweise auf dem Flurstück 595 liegt, das sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 und im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ mit der Festsetzung Grünfläche liegt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 widersprechen der tatsächlichen Nutzung. Um Rechtssicherheit herbeizuführen, wird mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, das Flurstück 595 diesem Geltungsbereich hinzugefügt und im Zuge der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus diesem Plangebiet entnommen. Das Flurstück 595 wird damit ebenfalls als Sondergebiet Hotel

festgesetzt und die Baugrenze insoweit angepasst, dass das Saunagebäude und das Außenschwimmbad innerhalb des Baufensters liegen.

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

3.

Der Entwurf der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 01-2020 hat nach § 3 Abs. 2 BauGB nach der ersten Beschlussfassung unter der Bezeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Zeitraum vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegt, die von der 2. Änderung und 1. Ergänzung 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.

Mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung 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 und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

5.

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

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

6.

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

Beschluss-Nr.: GVKw-0209/20

Ja-Stimmen: 7

GVKw-0209/20

ungeändert beschlossen

Wurzel
Bürgermeister

Siegel