

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Korswandt - Gemeindevorstand Korswandt

Beschlussvorlage-Nr:

GVKw-0241/21

Beschlussstitel:

Satzungsbeschluss über die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
26.07.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	19.08.2021	Gemeindevorstand Korswandt	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

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
Flurstück: 498
Flur: 2
Flurstück: 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.

Die zum Entwurf der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt in der Fassung 07-2020 sowie 12-2020 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevorstand am 19.08.2021 geprüft.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

3.

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert

durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBI. I S. 1328), beschließt die Gemeindevertretung Korswandt die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), als Satzung.

4.

Die Begründung wird gebilligt.

5.

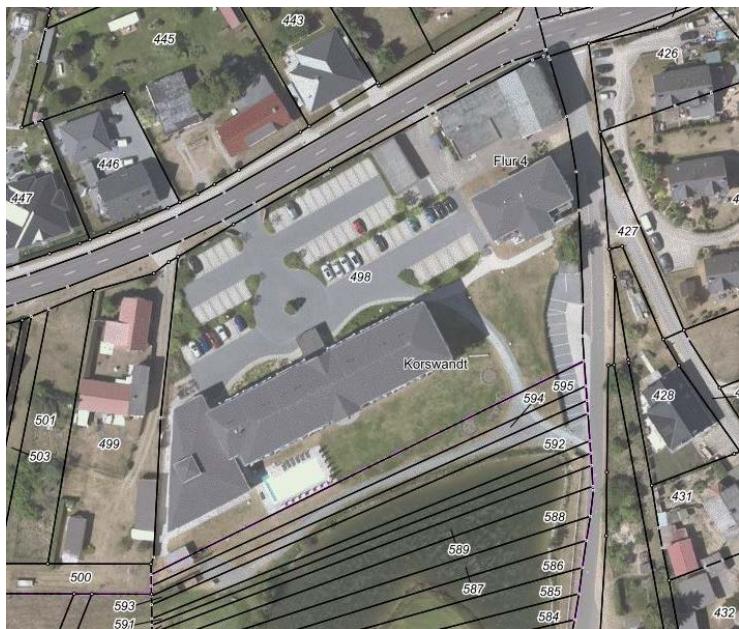
Der Bürgermeister wird beauftragt, die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt alsdann ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

GEMEINDE KORSWANDT

Amt Usedom Süd

2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4
„Erweiterung Hotel Pirol“
der Gemeinde Korswandt



Quelle GAIA MV GeoBasis – DE/MV

Begründung

03 / 2021

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 6
1.4.	Rechtliche Grundlagen	Seite 6
1.5.	Aufstellungsverfahren	Seite 6
2.	Festsetzungen	Seite 7
3.	Löschwasserversorgung	Seite 8
4.	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 Plangebietsgrenze 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 dem Saunagebäude liegt (u.a.) auf dem Flurstück 595.



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 und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Korswandt 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 oder Erweiterung nicht betroffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

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 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 und 1. Ergänzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt nunmehr die Flurstücke 498 der Flur 4 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. Die Geometrie der Baugrenze und Baulinie wurde bis auf den Verlauf entlang des hinzugekommenen Flurstückes 595 originalgetreu übernommen.

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 des Bebauungsplanes Nr. 3 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 m² in der Ursprungsfassung auf rd. 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 und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 stimmt auf dieser Grundlage mit der gesamtgemeindlichen Planung überein.

1.4 Rechtliche Grundlagen

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. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“ und über die 1. Änderung

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Korswandt hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt am 10.09.2020 beschlossen.

Die Bezeichnung des Verfahrens stellte 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. Dies teilte der Landkreis Vorpommern-Greifswald mit.

Die Bezeichnung wurde am 19.01.2021 im Zusammenhang mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in: 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt geändert

Die 2. Änderung und 1. Ergänzung 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 § 10 a Abs. 1 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- Immissionsschutzgesetztes 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 und 1. Ergänzung 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 Außenschwimmbecken 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 und Erweiterung nicht betroffen.

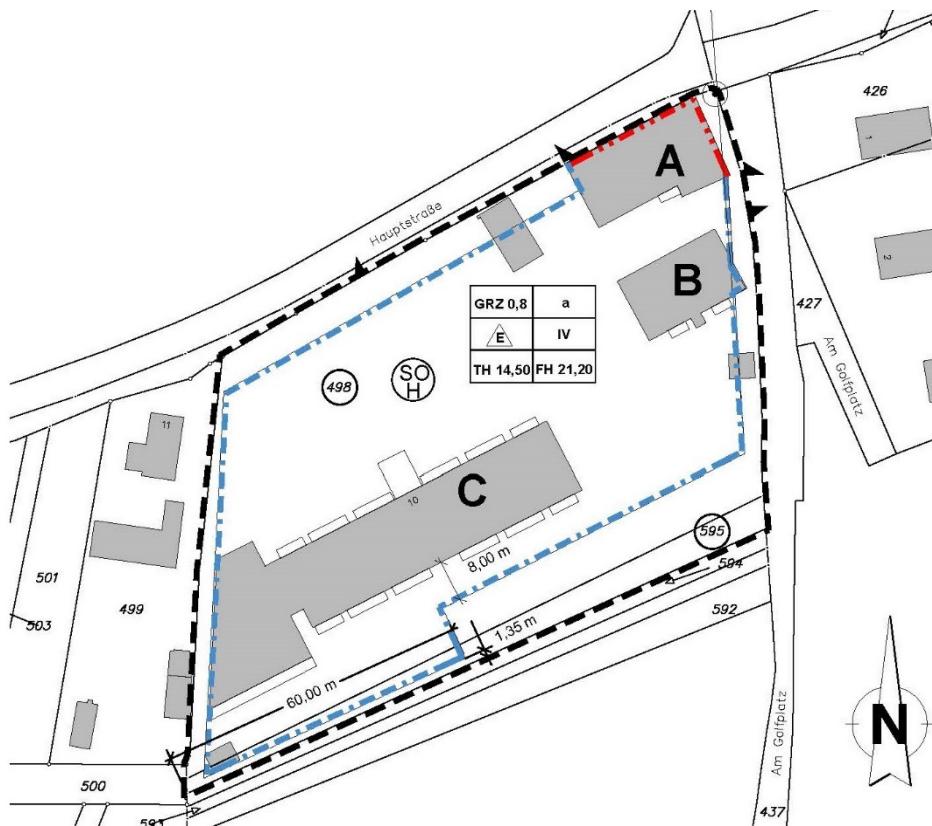


Abb. 2 Plangebiet mit Darstellung der geänderten Geltungsbereichsgrenze und der geänderten Baugrenze (ohne Maßstab)

3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des bestehenden Hotels ist durch den südlich des Hotels gelegenen Löschwasserteich mit Entnahmestelle gesichert. Dort können die erforderlichen 48 m³ für 2 Stunden entnommen werden.

Mit der Änderung und Erweiterung des B-Planes ist keine Erhöhung des Löschwasserbedarfes verbunden.

4. 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 antrophogenen Nutzung artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten keine geeigneten Habitatstrukturen.



Übersichtsplan 2. Änd. und 1. Ergänzung B-Plan Nr. 4 "Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt

Datum: 05.01.2021
Maßstab: 1:2000



Amt Usedom-Süd

Markt 7
17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0

Fax.: 03 83 72 / 7 50-75

WEB: www.amtusedom.de

Höhensystem: DHHN2016 (NHN)