

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Korswandt - Gemeindevertretung Korswandt

Beschlussvorlage-Nr:  
GVKw-0241/21

Beschlusstitel:

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	Gemeindevertretung 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 m<sup>2</sup>

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 Gemeindevertretung 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 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVObI. 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 (BGBl. 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.**

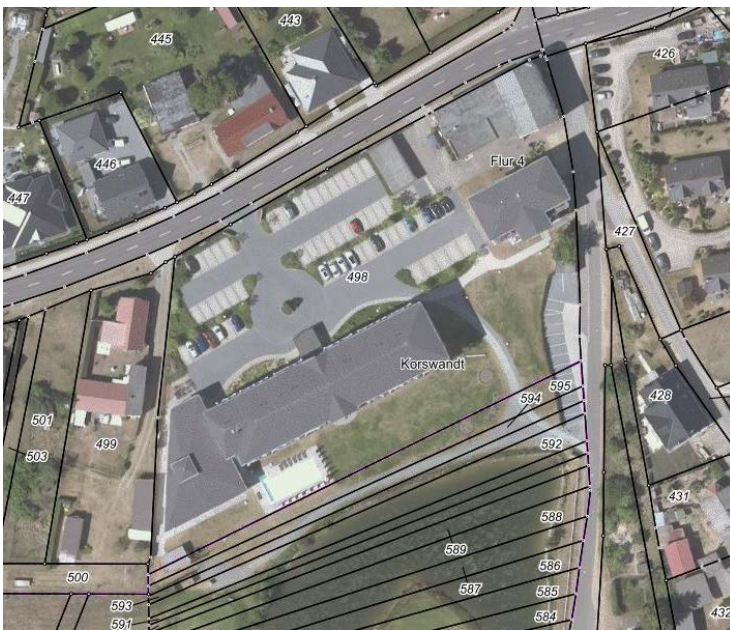
Der Bürgermeister wird beauftragt, die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hotel Pirol“ der Gemeinde Korswandt alsdann ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden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

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

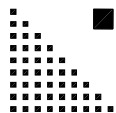
Begründung

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](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 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

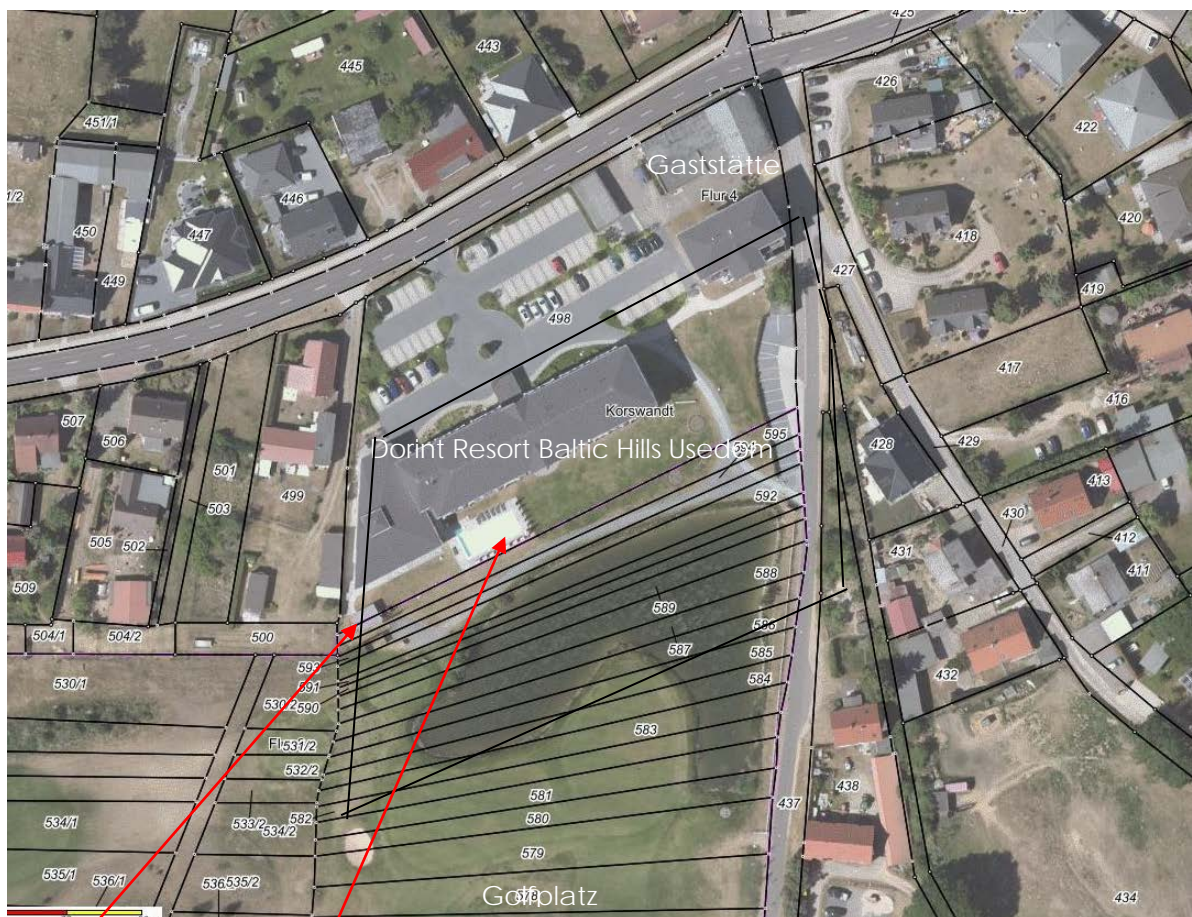
## 1. Grundlagen

Vorab der Hinweis, dass die Hotelanlage heute den Namen **Dorint Resort Baltic Hills Usedom** trägt (vormals Hotel Pirel). 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 m<sup>2</sup>.

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.



## Saunagebäude und Außenschwimmbecken

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 m<sup>2</sup>. Das gesamte Plangebiet erhöht sich dadurch von rd 8.700 m<sup>2</sup> in der Ursprungsfassung auf rd. 9.290 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup> ermittelt. Die nach § 13a (1) Nr. 1 festgelegte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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 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.

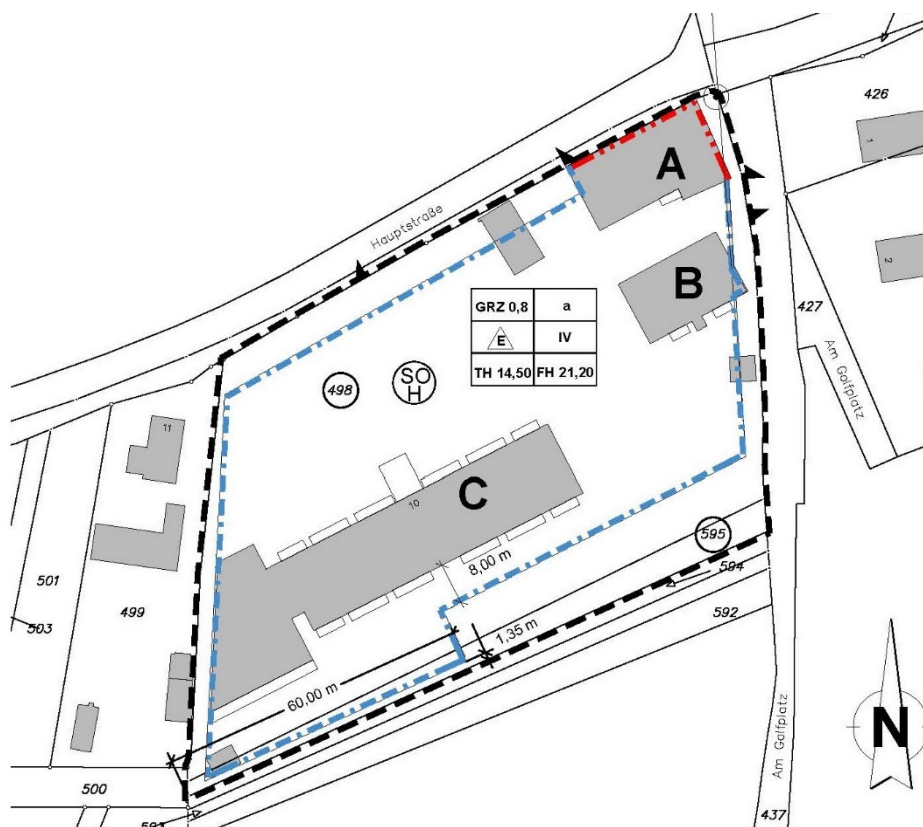


Abb. 2 Plangebiet mit Darstellung der geänderten Geltungsbereichsgrenze und der geänderten Baugrenze (ohne Maßstab)

### **3. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des bestehenden Hotels ist durch den südlich des Hotels gelegenen Löschwasserteich mit Entnahmestelle gesichert. Dort können die erforderlichen 48 m<sup>3</sup> 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.

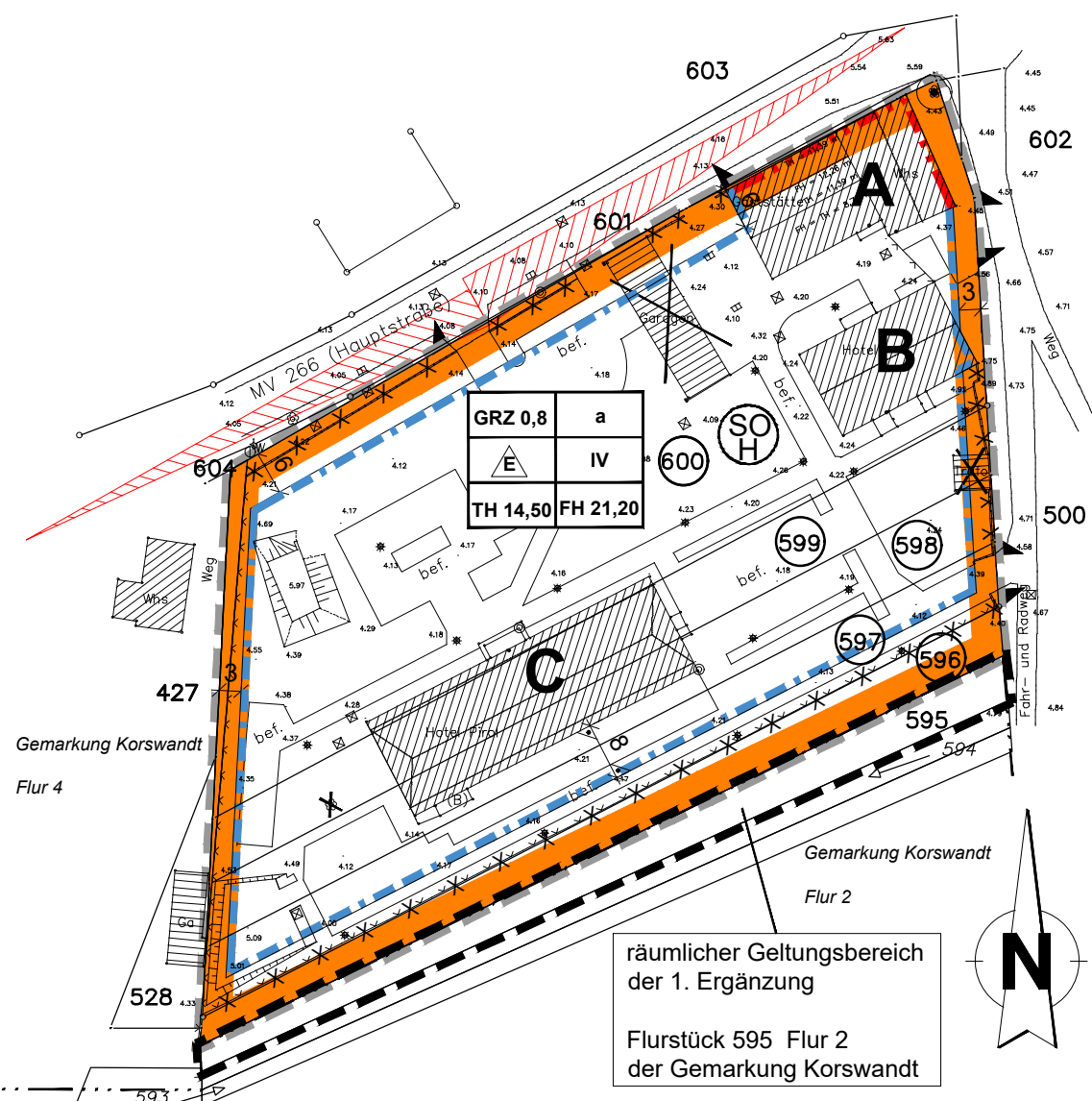
Im vorliegenden beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Ergänzungsfläche bietet aufgrund ihrer Lage innerhalb der Hotelanlage und der damit einhergehenden sehr intensiven anthropogenen Nutzung artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten keine geeigneten Habitatstrukturen.



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

Planzeichnung nachrichtlich  
M 1 : 1000



Planzeichenerklärung (nachrichtlich)

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

**IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

**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

**E** nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO

**B** Baugrenze § 23 Abs.1 und 3 BauNVO

**R** Baulinie § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.4 Verkehrsflächen

**SO** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

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

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

2. Sonstige Planzeichen

**SO** Genze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

**SO** Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter

**SO** Flurstück und Flurstücksnummer

**SO** Flurgrenze mit Bezeichnung

**SO** eingemessener Baum

**SO** Baum zu fällen

**SO** Bemassung in Meter

vorhandene Bebauung

**SO** Bezeichnung des Gebäudes

**SO** TH = Angabe der Traufhöhe

**SO** FH = Angabe der Firsthöhe

**SO** DN = Angabe der Dachneigung

**SO** Hotel = Gebäudenutzung

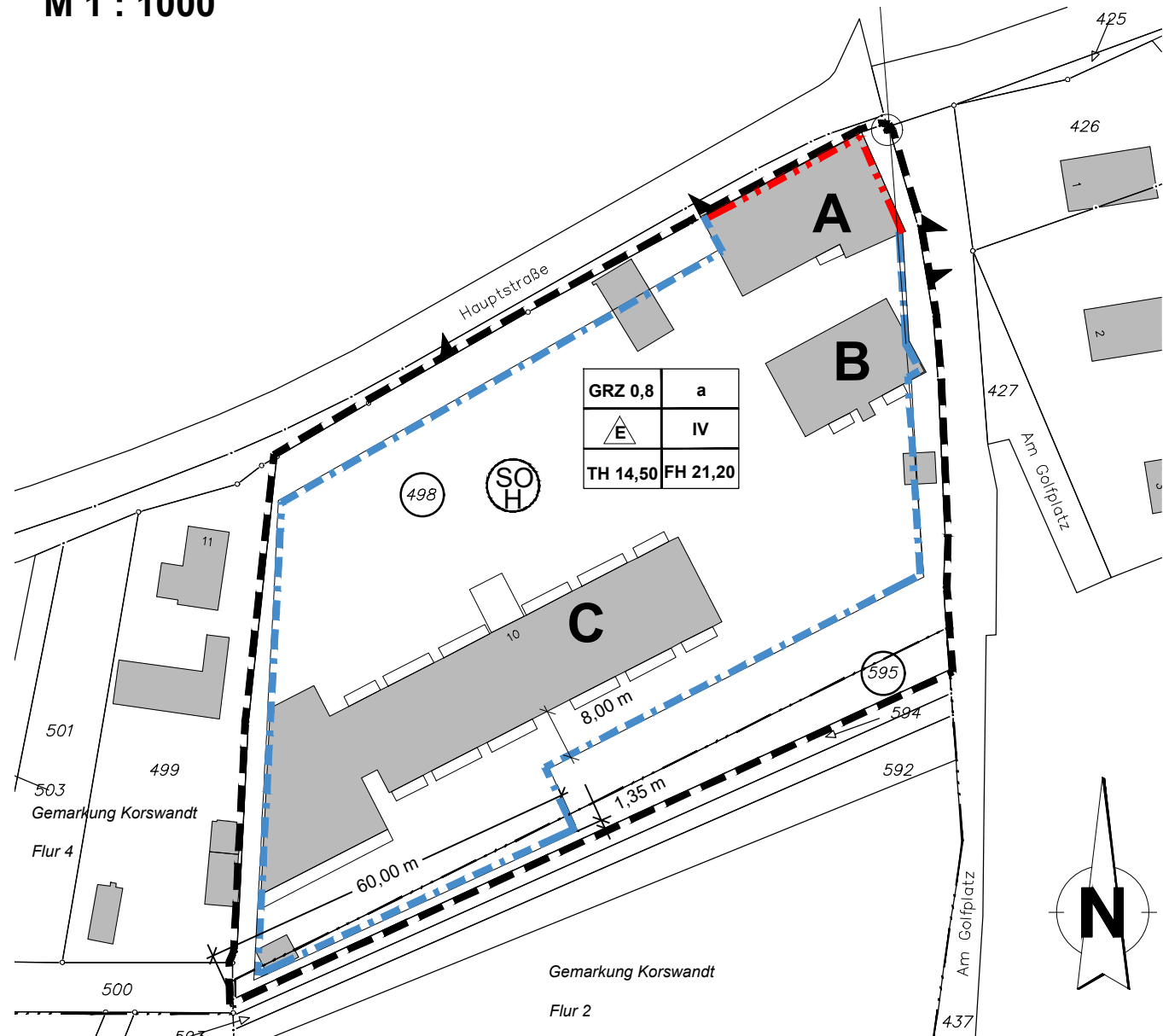
**SO** OKFFE = Oberkante Fußbodenfläche Erdgeschoss Höhe über HN

**SO** abzubrechende Bebauung

**SO** abzubrechende Mauer / Zaun

**SO** 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 Flurstück 595 Flur 2 und Flurstück 498 Flur 4,

Planzeichenerklärung

1.1 Art der baulichen Nutzung

**SO** 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

**E** nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO

**B** Baugrenze § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.1 und 3 BauNVO

**R** Baulinie § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.4 Verkehrsflächen

**SO** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

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

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

2. Sonstige Planzeichen

**SO** Genze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

3. Darstellung ohne Normcharakter

**SO** Flurstücksnummer

**SO** Flurstück

**SO** Flurgrenze mit Bezeichnung

**SO** vorhandene Bebauung

Nutzungsschablone			
GRZ 0,8	a	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
		Haustyp	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 und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel PiroI" 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,

Ausnahmsweise 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

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

- Das vierte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- Dachaufbauten können die Traufhöhe 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.

1.2 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.

1.3 Gestaltung von Stellplätzen

- Sichtbare Bauteile von Tiefgaragen, die über die vorhandene Geländeoberfläche hinausragen, sind zu begrünen.

2. 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 Wasserversorgung 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, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) 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, GVBl. M-V Nr.1 1998, S. 12f) 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 Zentrumsplatz 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 10.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt am 21.10.2020 und im Internet über die Homepage des Amtes Usedom- Süd unter [www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt](http://www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt) am 05.10.2020 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 (LPiG) beteiligt worden.

Korswandt, den Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel PiroI" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgefordert.

Korswandt, den Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel PiroI" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020 während folgender Zeiten im Amt Usedom-Süd öffentlich ausgelegen:

montags bis mittwochs von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und donnerstags von 08.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.10.2020 im Usedomer Amtsblatt und zusätzlich durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom- Süd unter [www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt.php](http://www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt.php) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Korswandt, den Der Bürgermeister

5. Am 19.01.2021 hat die Gemeindevertretung die Bezeichnung der Satzung und den Plangebietsbereich korrigiert und den daraufhin geänderten Entwurf der nunmehr mit: 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel PiroI" der Gemeinde Korswandt bezeichneten Satzung gebilligt.

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 20.01.2021 durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt und im Internet über die Homepage des Amtes Usedom- Süd unter [www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt](http://www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Da sich an den Planinhalten nichts geändert hat und es keine Einwände von den berührten Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab, erfolgte lediglich die Beteiligung des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit dem korrigierten Planentwurf. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde mit Schreiben vom 21.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

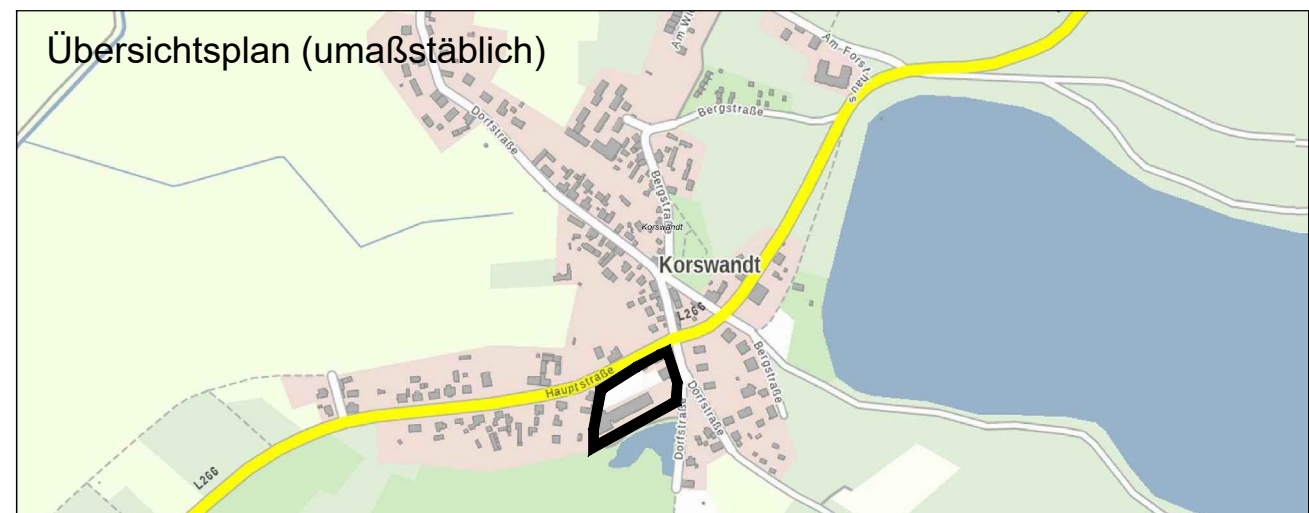
8. Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel PiroI", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Korswandt, den Der Bürgermeister

9. Die Satzung der Gemeinde Korswandt über die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel PiroI", 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 und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel PiroI" der Gemeinde Korswandt

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](mailto:Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de)

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
26.03.2020	1:1000	97 / 59.4	...1210325 Korswandt BP 4 Hotel PiroI 2.Änder Entwurf
Planstand:	07 - 2020	12 - 2020	03 - 2021





**Übersichtsplan 2. Änd. und 1. Ergänzung B-Plan Nr. 4  
"Hotel Pírol" 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](http://www.amtusedom.de)

Höhensystem: DHHN2016 (NHN)