

**Bekanntmachung der Gemeinde Korswandt
zum Beschluss Nr. GVKw-0184/20 vom 10.09.2020
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt in der
Fassung von 04-2020**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt umfasst die

| | |
|-------------|---|
| Gemarkung | Korswandt |
| Flur | 2 |
| Flurstücke | 382 teilw.; 425; 465; 506; 559; 383; 426; 466; 507; 560; 384; 427; 467; 508 teilw.; 561; 385; 428; 468; 509; 562; 386; 429; 469; 510; 563; 387; 430; 470; 511; 564; 388; 431; 471; 512; 565; 389; 432; 472; 513; 566; 390; 433; 473; 514; 567; 391; 434; 474; 515 teilw.; 568; 392; 435; 475 516 teilw.; 569; 393; 436; 476; 530; 570; 394; 437; 477; 531; 571; 395; 438; 478; 532; 572; 396/1; 439; 479; 533; 573; 396/2; 440; 480; 534; 574; 397; 441; 481; 535; 575; 398; 442; 482; 536; 576; 399; 443; 483; 537; 577; 402; 444; 485; 538; 578; 405/1; 445; 486; 539; 579; 406; 446; 487; 540; 580; 407; 447; 488; 541; 581; 408; 448; 489; 542; 582; 409;449; 490; 543; 583; 410; 450; 491; 544; 584; 411; 451; 492; 545; 585; 412; 452; 493; 546; 586; 413; 453; 494; 547; 587; 414; 454; 495; 548; 588; 415; 455; 496; 549;589; 416; 456; 497; 550; 590; 417; 457; 498; 551; 591 418; 458; 499; 552; 592; 419; 459; 500; 553; 593; 420; 460; 501; 554; 594; 421; 461; 502; 555; 422; ;462; 503; 556; 423; 463; 504; 557; 424; 464; 505; 558 sowie die |
| Gemarkung | Ulrichshorst |
| Flur | 3 |
| Flurstücke: | 110; 162; 182; 111; 163; 183; 155; 164; 184; 156; 165; 185; 157; 166; 186; 158; 167; 187; 159; 179; 188; 160; 180; 189; 161; 181; 190 |
| Fläche | |
| Plangebiet: | ca. 57,3 ha |

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Golfplatz mit einer Größe von ca. 57,3 ha und grenzt im Norden an den Siedlungsrand von Korswandt und die Landesstraße 266 sowie im Osten, Süden und Westen an zusammenhängende Waldflächen.

Nördlich schließt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“ an das Plangebiet an.

1.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt in der Fassung von 04-2020 wurde von der Gemeindevertretung Korswandt in der öffentlichen Sitzung am 10.09.2020 billigt.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 das Flurstück 595 aus dem Geltungsbereich herausgenommen (und im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 diesem Plangebiet zugefügt).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 betrifft lediglich die Änderung des Verlaufes der Geltungsbereichsgrenze.

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

2.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt in der Fassung von 04-2020, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag den 02.11.2020 bis Freitag den 04.12.2020
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 15.01, während folgender Zeiten:

| | |
|-----------------------|--|
| montags bis mittwochs | von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und |
| donnerstags | von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und |
| freitags | von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr |

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von Jedermann Stellungnahmen zu der Planergänzung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Golfplatz Korswandt“ der Gemeinde Korswandt unberücksichtigt bleiben.

Die der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt Zimmer 01.15 eingesehen werden.

Die zur Auslegung bestimmten Entwurfsunterlagen stehen während des Auslegungszeitraumes gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auch im Internet unter der Adresse www.amtusedom.de unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Korswandt zur Information, Einsichtnahme und zum Abruf (Download) bereit.

3.

Die 2. Änderung 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.

4.

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.

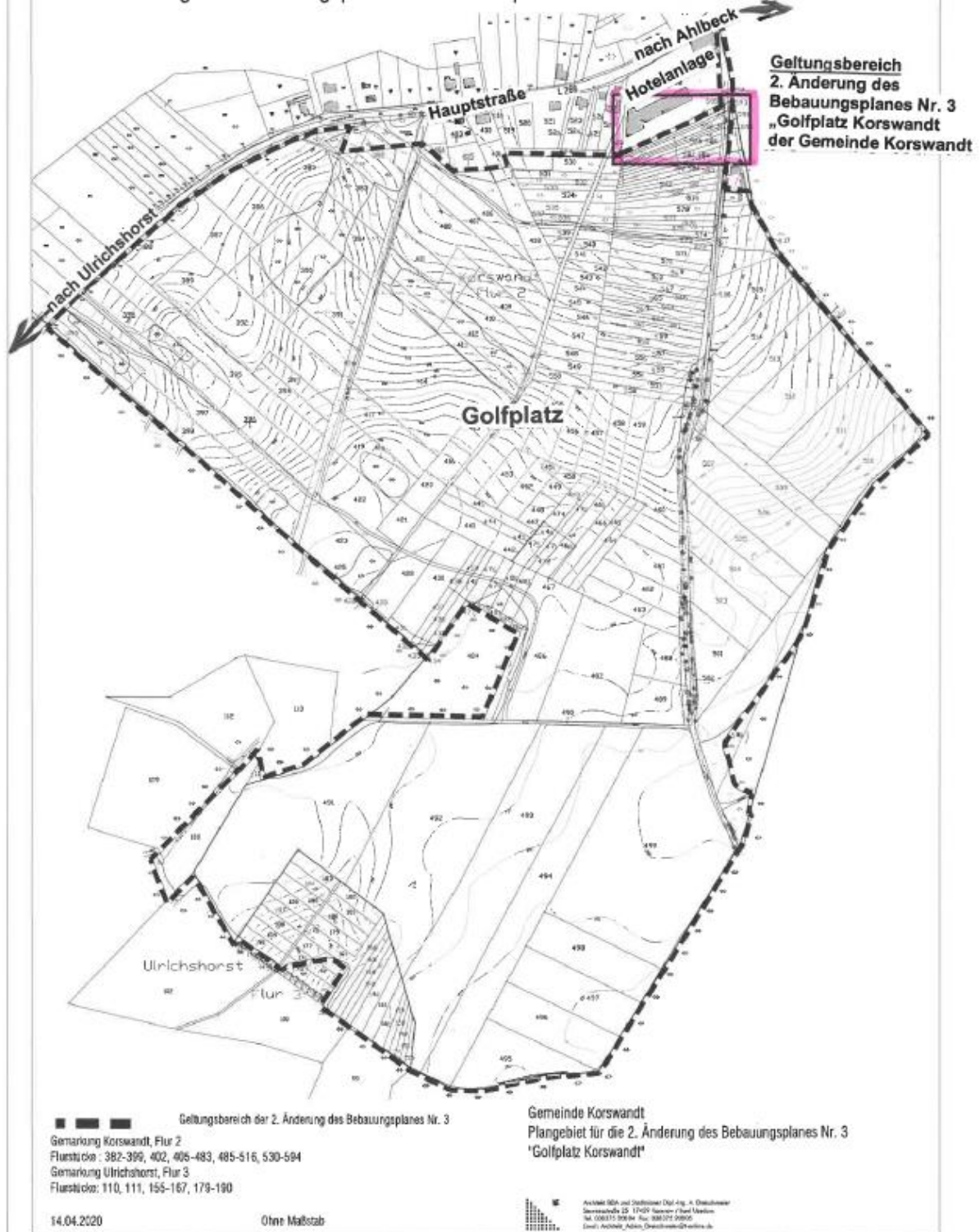
5.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.


Wurzel
Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt" der Gemeinde Korswandt



Bekanntmachungsvermerk:

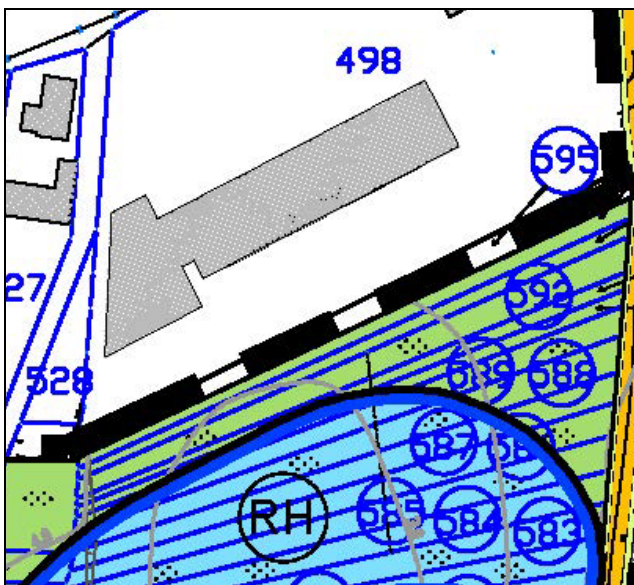
Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 21.10.2020



GEMEINDE KORSWANDT

Amt Usedom Süd

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Golfplatz Korswandt“
der Gemeinde Korswandt



Begründung

ENTWURF

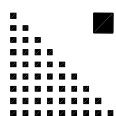
04 / 2020

Exemplar für die öffentliche Auslegung vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020

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 7 |
| 1.4. | Rechtliche Grundlagen | Seite 7 |
| 1.5. | Aufstellungsverfahren | Seite 8 |
| 2. | Festsetzungen | Seite 8 |
| 3. | Betrachtung der Umweltbelange | Seite 9 |

1. Grundlagen

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst den Golfplatz Korswandt mit einer Größe von ca. 57,3 ha. Nördlich angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirol“.

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 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 Lufffoto).

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 widersprechen der tatsächlichen Nutzung. Um hier Rechtssicherheit herbeizuführen, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 das Flurstück 595 aus dem Plangebiet herausgenommen und im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 diesem Plangebiet zugefügt.



Saunagebäude

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

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 betrifft lediglich 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.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Flurstück 595 wird aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.3 „Golfplatz Korswandt“ umfasst damit folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Korswandt:

| | | | | |
|----------|-----|-----|----------|-----|
| 382 z.T. | 425 | 465 | 506 | 559 |
| 383 | 426 | 466 | 507 | 560 |
| 384 | 427 | 467 | 508 z.T. | 561 |
| 385 | 428 | 468 | 509 | 562 |
| 386 | 429 | 469 | 510 | 563 |
| 387 | 430 | 470 | 511 | 564 |
| 388 | 431 | 471 | 512 | 565 |
| 389 | 432 | 472 | 513 | 566 |
| 390 | 433 | 473 | 514 | 567 |
| 391 | 434 | 474 | 515 z.T. | 568 |
| 392 | 435 | 475 | 516 z.T. | 569 |
| 393 | 436 | 476 | 530 | 570 |
| 394 | 437 | 477 | 531 | 571 |
| 395 | 438 | 478 | 532 | 572 |
| 396/1 | 439 | 479 | 533 | 573 |
| 396/2 | 440 | 480 | 534 | 574 |
| 397 | 441 | 481 | 535 | 575 |
| 398 | 442 | 482 | 536 | 576 |
| 399 | 443 | 483 | 537 | 577 |
| 402 | 444 | 485 | 538 | 578 |
| 405/1 | 445 | 486 | 539 | 579 |
| 406 | 446 | 487 | 540 | 580 |
| 407 | 447 | 488 | 541 | 581 |
| 408 | 448 | 489 | 542 | 582 |
| 409 | 449 | 490 | 543 | 583 |
| 410 | 450 | 491 | 544 | 584 |
| 411 | 451 | 492 | 545 | 585 |
| 412 | 452 | 493 | 546 | 586 |
| 413 | 453 | 494 | 547 | 587 |
| 414 | 454 | 495 | 548 | 588 |
| 415 | 455 | 496 | 549 | 589 |
| 416 | 456 | 497 | 550 | 590 |
| 417 | 457 | 498 | 551 | 591 |
| 418 | 458 | 499 | 552 | 592 |
| 419 | 459 | 500 | 553 | 593 |
| 420 | 460 | 501 | 554 | 594 |
| 421 | 461 | 502 | 555 | |
| 422 | 462 | 503 | 556 | |
| 423 | 463 | 504 | 557 | |
| 424 | 464 | 505 | 558 | |

und folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Ulrichshorst:

| | | |
|-----|-----|-----|
| 110 | 162 | 182 |
| 111 | 163 | 183 |
| 155 | 164 | 184 |
| 156 | 165 | 185 |
| 157 | 166 | 186 |

| | | |
|-----|-----|-----|
| 158 | 167 | 187 |
| 159 | 179 | 188 |
| 160 | 180 | 189 |
| 161 | 181 | 190 |

Das B-Plangebiet umfasst den bestehenden Golfplatz mit einer Größe von ca. 57,3 ha und grenzt im Norden an Siedlungsrand von Korswandt und die Landesstraße 266 sowie im Osten, Süden und Westen an zusammenhängende Waldflächen.

Östlich und südlich stellt die Waldgrenze gleichzeitig die Grenze des FFH – Vorschlagsgebietes mit der Bezeichnung DE 2050 - 303 dar.

Nördlich schließt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Hotel Pirof“ 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 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.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 Änderung des Verlaufes der Geltungsbereichsgrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Deshalb kann für die 2. Änderung 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 hinzugefügt. Die Grenze des Geltungsbereiches wird in diesem Teilbereich geändert.

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

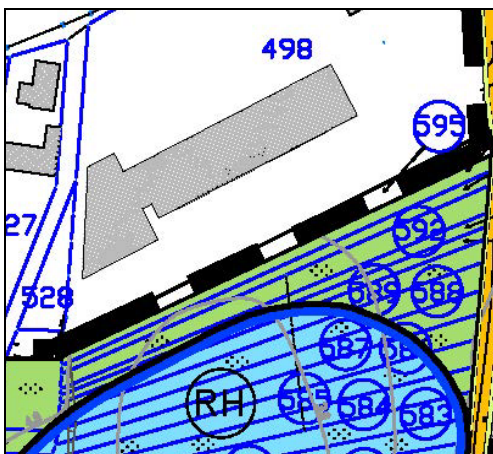


Abb.2 : Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Bereich mit der geänderten Geltungsbereichsgrenze (ohne Maßstab)

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“ verringert sich die Eingriffsfläche um 590 m² (0,059 ha). Da der Eingriff bereits vollständig ausgeglichen ist und aufgrund der im Vergleich zur gesamten ermittelten Eingriffsfläche von 57,3 ha (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3) sehr geringen Größe ist keine erneute Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

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.