

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. 0022/14 vom 26.02.2015
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB
Gummiwerke Thüringen“ der Gemeinde Korswandt**

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt hat in der öffentlichen Sitzung am 26.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Korswandt
Flur	2
Flurstücke	69/2, 75, 76 und 86/1
Fläche	ca. 0,7 ha

Das betreffende Plangebiet befindet sich zentral in der Ortschaft Korswandt. Der vorläufige Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- einen Erlenbruchbestand im Norden,
- eine bewirtschaftete Grünlandfläche im Westen,
- Wohnbebauung (dörfliches Mischgebiet) im Süden und Südosten sowie
- ein Wohngebäude mit Gartenland und anschließender land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche im Osten (vgl. Anlage 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“ der Gemeinde Korswandt ist im beigefügten Übersichtplan (Auszug aus dem Flächennutzungsplan) gekennzeichnet.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Eigentümergemeinschaft (Herr Dr. Gerrit Richter und Herr Sven Niefünd) plant auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen Waltershausen bis zu 10 Wohnhäuser (Einzelhäuser) zu errichten und diese zum Kauf anzubieten bzw. dauerhaft zu vermieten. Die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt über die Bergstraße, die südlich an die Dorfstraße anbindet.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes (Flurstücke 75, 76 und 86/1) liegen im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung der Gemeinde Korswandt, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Korswandt. Der überwiegende Teil des Plangebietes, das gesamte Flurstück 69/2 ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen. Eine Genehmigung im Rahmen des § 34 BauGB ist somit nicht möglich. Aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung und Neustrukturierung des Gebietes, des Vorhabensumfangs sowie der räumlichen Lage wird die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

Die Gemeinde Korswandt wird daher zur städtebaulichen Neuordnung einen Bebauungsplan nach § 10 BauGB aufstellen.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht neben der Errichtung von max. 10 Dauerwohneinheiten in Form eines Reinen Wohngebietes (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 die Sicherung einer öffentlichen Zuwegung der westlich angrenzenden Grünlandfläche (Flurstück 69/1) vor. Direkt an diese Zuwegung schließt eine Wendeanlage an, die das Befahren und Wenden eines 3-achsigen Müll- oder eines Löschfahrzeuges ermöglicht und 2 bis 4 Besucherparkplätze vorhält. Ferner ist sowohl der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Flurstück 287 (ehemals Flurstück 75) als auch des gesetzlich geschützten Erlenbruchbestandes im nördlichen Plangebiet vorgesehen.

Die max. Gebäudehöhen sowie die Geschossigkeit orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und den Festsetzungen der vorliegenden Klarstellungssatzung.

Zur Veranschaulichung der grundlegenden Planungsabsichten ist in der Anlage ein Studie mit einem groben Parzellierungsplan beigelegt.

3. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Durch bereits vorhandene Bebauung, die komplett abgerissen werden soll, sind die Grundstücke bereits jetzt schon teilweise versiegelt. Die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen werden den jetzigen Versiegelungsgrad kaum überschreiten, so dass ein erhöhter Verlust von Biotopen nicht zu erwarten ist.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft erarbeitet.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Korswandt sind die Flächen, die derzeit bereits bebaut sind, als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der verbleibende Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 6 befinden sich somit nur teilweise mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung. Da die bereits vorliegende Bebauungsstudie den derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Grundstücksteil nicht zur Bebauung vorsieht, wird davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan nicht geändert werden muss.

5. Kostenübernahme

Die Gemeinde stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 entstehenden Kosten frei.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Antragsteller und Erschließungsträger die Eigentümergemeinschaft Herr Dr. Gerrit Richter und Herr Sven Niefünd) zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Korswandt und dem Erschließungsträger detailliert festgeschrieben.

6. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

7.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.



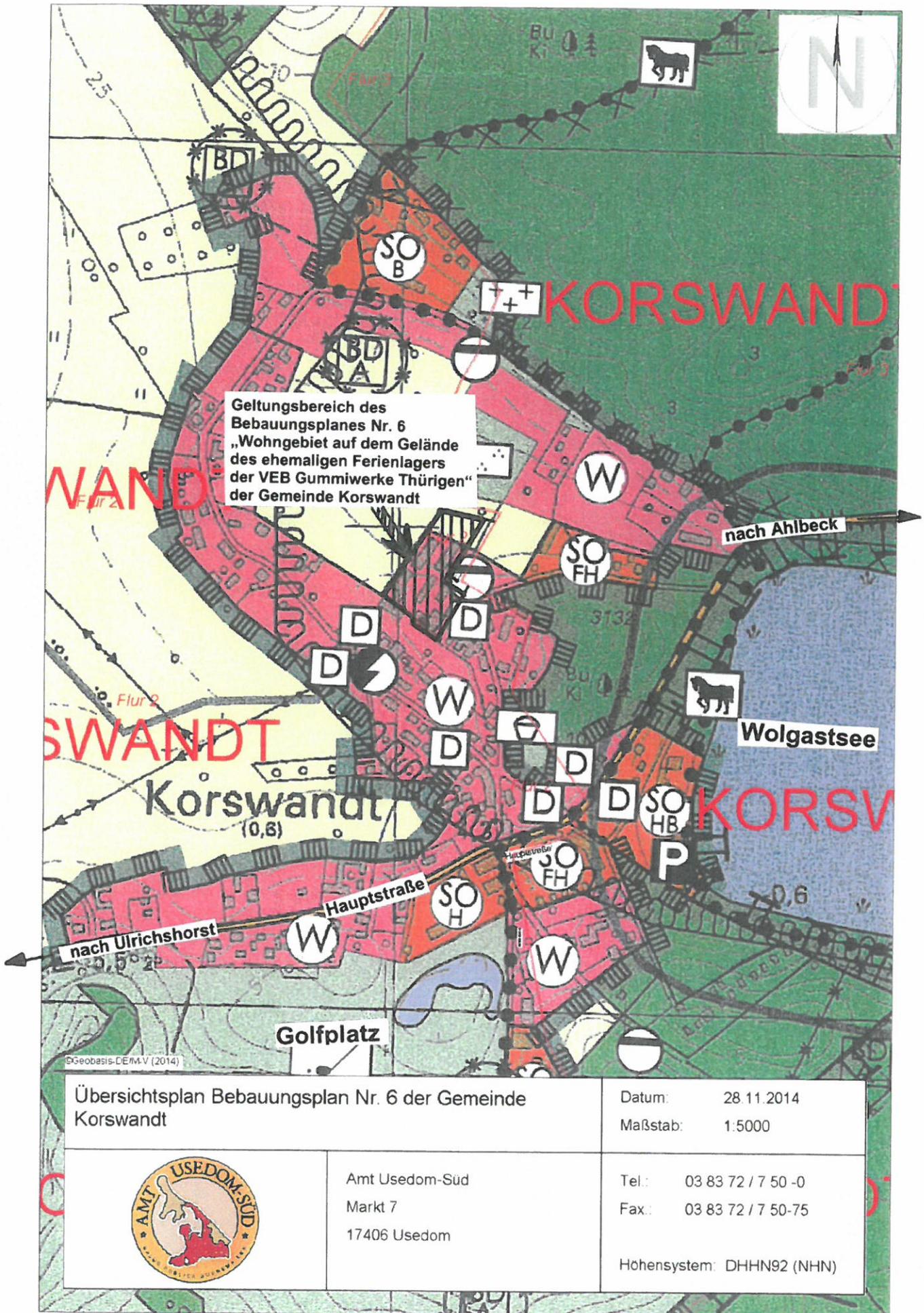
Zeplin
Bauamtsleiterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 03.03.2015





Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Korswandt

Datum: 28.11.2014
 Maßstab: 1:5000



Amt Usedom-Süd
 Markt 7
 17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75

Höhensystem: DHHN92 (NHN)