

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage
GVKo-0825/23

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" in der Gemeinde Koserow

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 26.10.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	11.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ der Gemeinde Koserow nach § 2 ff. BauGB.

1. Geltungsbereich

Der rd. 6,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ liegt in der Gemarkung Koserow, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 166 (teilweise), 167 (teilweise), 171/4, 171/5, 171/6, 171/8, 171/10, 171/11. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsende der Gemeinde Koserow an der Siemensstraße und grenzt an den Küstenwald und die Steilküste zur Ostsee an. Es ist im Norden und Osten von Waldflächen und im Westen von einem Ferienhausgebiet umgeben.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten: durch das Flurstück 7/29 der Flur 6 Gemarkung Koserow.

Im Nordosten: durch das Flurstück 171/2 der Flur 7 der Gemarkung Koserow,

Im Südosten: durch das Flurstück 11/30 der Flur 6 Gemarkung Koserow

Im Südwesten: durch die Flurstücke 172/5, 172/6 der Flur 7 und das Flurstück 11/30 der Flur 6 Gemarkung Koserow.

Der Beschlussvorlage ist ein Übersichtsplan beigelegt, in welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes blau umrandet ist und der Teil dieser Beschlussvorlage ist.

In dem Plangebiet liegt neben dem Senioren- und Pflegeheim eine Fläche, die langjährig als Kinderferienlager genutzt und die jetzt aufgegeben wurde, sowie ein Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern. Vorrangige Entwicklungsziele für den Bebauungsplan sind die Schaffung von dringend benötigtem seniorengerechtem Wohnraum und touristischen Infrastrukturmaßnahmen.

Dienstleistungs- und Betreuungsangebote des Senioren- und Pflegeheimes können für die seniorengerechten Wohnungen unmittelbar genutzt werden.

Im Zusammenhang mit dem behindertengerechten Strandabgang (nordöstlich des Plangebietes) sollen ergänzenden Versorgungsangebote für die Strandbesucher und die Nutzer des Radweges sowie ein Parkplatz festgelegt werden.

Folgende Planungsziele sind vorgesehen

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit der

ausschließlichen Zulässigkeit von seniorenrechtlichen Wohnungen auf dem Flurstück 171/11 im räumlich- funktionalen Zusammenhang mit dem Senioren- und Pflegeheim. Es sollen rd. 80 Wohnungen, davon rd. 20 Mitarbeiterwohnungen, und eine Begegnungsstätte geschaffen werden. Weiterhin Sicherung des Bestandes des Senioren- und Pflegeheimes als soziale bzw. gesundheitliche Einrichtung auf den Flurstücken 171/4 und 171/11.

Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes auf dem Flurstück 171/8 sowie eines Versorgungskiosk

Planungsrechtliche Sicherung des Bestandes der Wohnnutzung auf den Flurstücken 171/5 und 171/6 mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten.

- Aufgrund der Lage des Plangebietes müssen in dem Verfahren müssen insbesondere die
- naturschutzrechtliche und forstrechtliche sowie Belange des Küstenschutzes berücksichtigt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow ist der nördliche Teilbereich als Sondergebiet Ferienhäuser nach § 10 BauNVO, im südlichen Teilbereich als Sondergebiet Pflegeheim nach § 11 BauNVO und in Teilbereichen als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 18 befinden sich derzeit nicht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

3. Umwelt und Natur

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen wird ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Der Artenschutzfachbeitrag enthält die Prüfung, ob durch das Planvorhaben Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt sind.

4. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der Auslegung der Vorentwurfsunterlagen durchgeführt werden.

5. Kostentragung

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung entstehenden Kosten werden durch den Vorhabensträger getragen.

6. Ortsübliche Bekanntmachung

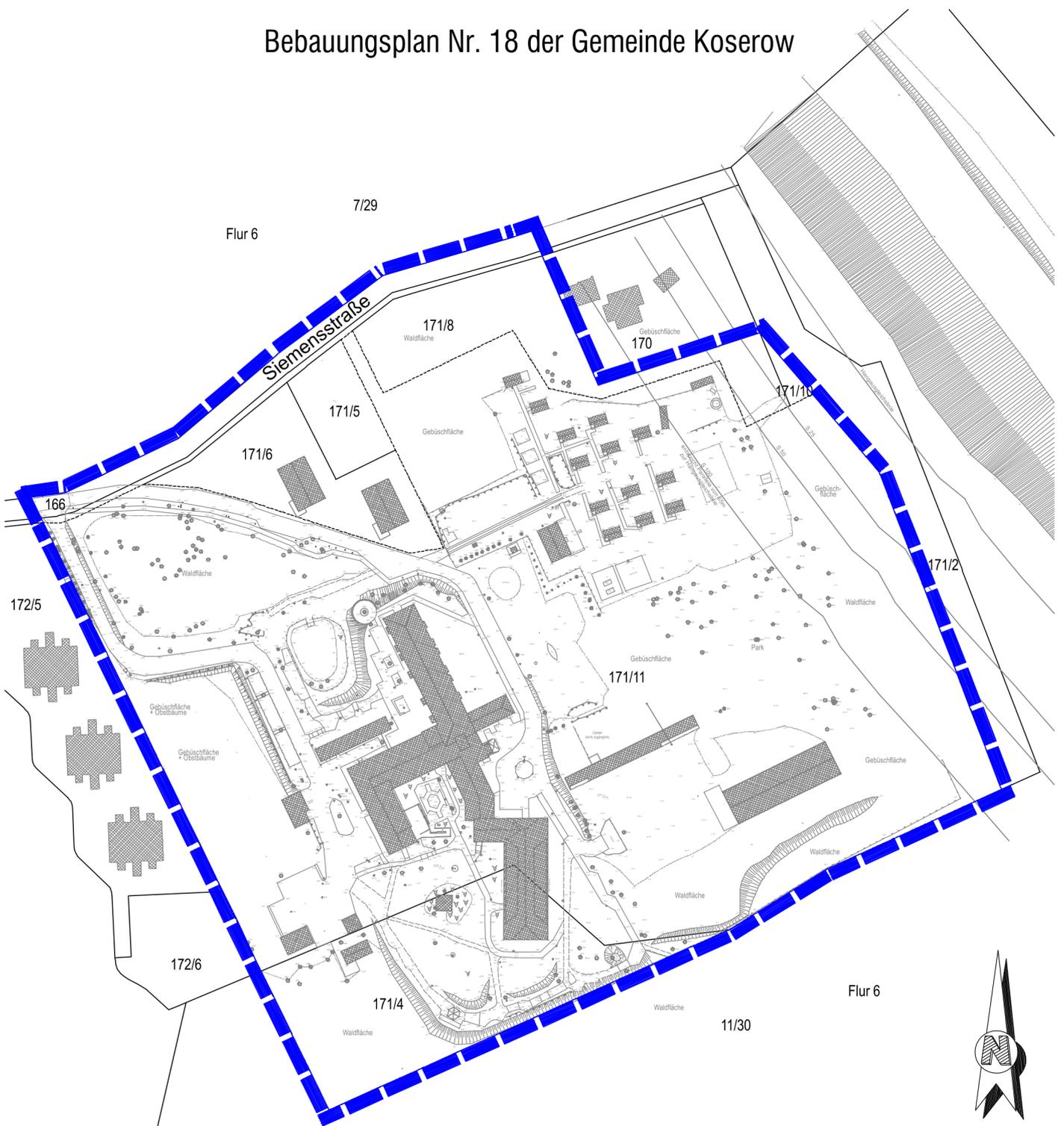
Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

1	230704 Koserow BP 18 Steinberg Übersichtsplan (öffentlich)
---	--

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Koserow	13						

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Koserow



Gemeinde Koserow
Amt Usedom Süd

Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 18
"Neubau Seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg"

Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18

Gemarkung: Koserow | Flur: 7
Flurstücke: 166; 167; 171/4; 171/5; 171/6; 171/8; 171/10; 171/11



Plangebiet

Maßstab: 1:2000

Datum: 04.07.2023



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
+49 (38375) 20804 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de