

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage
GVKo-0037/24

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wochenendhausgebiet Am Kiefernhein – B 111" der Gemeinde Koserow

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 04.11.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	26.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhein – B 111“ der Gemeinde Koserow nach § 2 ff. BauGB.

Geltungsbereich

Der 3,00 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhein – B 111“ der Gemeinde Koserow liegt in der Gemarkung Koserow, Flur 7, und betrifft die Flurstücke 195 (teilweise) und 196/1 (teilweise).

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang der Gemeinde Koserow an der Bundesstraße B 111. Es ist im Südosten und Nordwesten von Waldflächen und im Nordosten von einem Ferienhausgebiet umgeben.

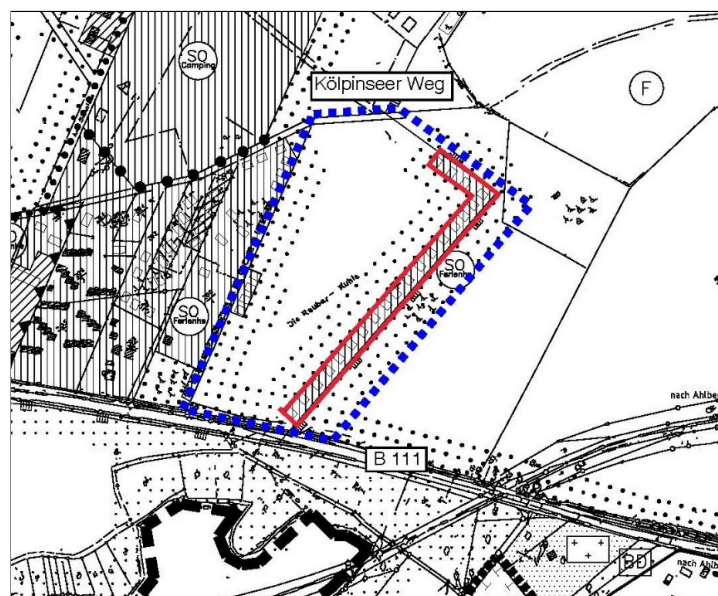


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 und Lage und Größe des ausgewiesenen

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten: durch die Flurstücke 200/7, 200/8, 200/10, 200/11, 200/12, 200/13 200/15, 200/22 und 200/23 der Flur 7 Gemarkung Koserow.

Im Nordosten: durch die Flurstücke 213/3 der Flur 7 und 11/30 der Flur 6 der Gemarkung Koserow,

Im Südwesten: durch die Flurstücke 149, 150 und 199 der Flur 8 Gemarkung Koserow

Im Südosten: durch die Teilflächen der Flurstücke 195 und 196/1 der Flur 7 Gemarkung Koserow.

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow ist die Fläche (in einem kleinen Teil) als Sondergebiet Ferienhäuser nach § 10 Abs. 1 BauNVO und zum überwiegenden Teil als Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB ausgewiesen. Die Planungsziele des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow abgeleitet.

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.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

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

Kostentragung

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

Ortsübliche Bekanntmachung

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

Sachverhalt

Für den Geltungsbereich wurde am 20.03.23 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Wochenendhausgebiet Am Kiefernain – B 111“ der Gemeinde Koserow im Zusammenhang mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Im Zuge der Planungsanzeige wurde vom zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung in seiner Stellungnahme vom 15.01.2024 darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Bebauungsstruktur eine Erweiterung und Verfestigung von Splitterbebauung im Wald darstellt und damit den Zielen der Raumordnung widerspricht. Es wird eine Reduzierung der Siedlungsfläche auf die im Flächennutzungsplan festgesetzte Fläche gefordert. Hierbei handelt es sich um den bebauten Streifen entlang der Straße „Am Kiefernain“ (Abb. 1). Um diese vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern, soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vom 20.03.2023 (Beschluss Nr. GVKo-0757/23) aufgehoben werden und mit einer geänderten Zielstellung neu gefasst werden.

In dem bestehenden Baugebiet entlang der Straße „Am Kiefernain“ werden die Gebäude ausschließlich als (private) Ferienhäuser genutzt. Diese Nutzung soll mit der Festsetzung im Bebauungsplan als „Sondergebiet Ferienhäuser (SO Fhs)“ nach § 10

Baunutzungsverordnung (nachfolgend: BauNVO) beibehalten werden. Die Größe des Baugebietes beschränkt sich auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche. Die restlichen Flächen im Plangebiet werden als „Flächen für Wald“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b Baugesetzbuch (nachfolgend: BauGB) festgesetzt.

Anlage/n

1	240226_Koserow BP 20 Aufst.Beschl. geä Übersichtsplan (öffentlich)
---	--

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