

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage
GVKo-0076/25-2

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" in der Fassung 07-2025

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 31.07.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Koserow (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	20.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt die Auslage und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) bzw. 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung 07-2025.

1. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow und den dazugehörigen Entwurf der Begründung mit Umweltbericht.
2. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ gem. § 3 (2) BauGB (Veröffentlichung).
3. Die Gemeinde beschließt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ gemäß § 4 (2) BauGB der Gemeinde Ostseebad Koserow.

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wurde am 24.10.2022 gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durch Veröffentlichung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis zum 28.04.2023 durchgeführt.

Im vorliegenden Entwurf sind alle Hinweise aus bisher eingegangenen Stellungnahmen, die zu berücksichtigen waren, eingearbeitet. Im Anschluss wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und die entsprechenden fachlichen Gutachten beauftragt (u.a. Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrstechnische Untersuchung, Artenschutzfachbeitrag).

Mit Datum vom 27.05.2025 wurde die 14te Änderung des Flächennutzungsplanes, welche den Bereich als „sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel und Wohnen) darstellt, genehmigt. In dem nun anstehenden Schritt wird der Entwurf gebilligt und die Beteiligung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung durchzuführen.

Die bisherigen Bedenken und Kritikpunkte wurden geäußert und eingearbeitet. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow wird gebeten den vorliegenden Entwurf zu prüfen und ggf. den Beschluss zur Auslage und Veröffentlichung zu fassen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Verkehrlichen Erschließung des BP-Gebietes.

Andere Themen wie die geplante Verkehrsführung verlangen eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema. Es wird an einem Entwurf gearbeitet, der hoffentlich zur nächsten Bauausschusssitzung vorliegt und dann beschlossen werden kann.

Zudem können Punkte, die in den städtebaulichen Vertrag einfließen sollen, gesammelt werden.

Grundsätzlich sind im städtebaulichen Vertrag folgende Punkte zu regeln:

1. Zwei Verkaufsböden in abgelegeneren Gemeinden
2. Löschwasserversorgung (neuer Brunnen)
3. Ausbau Kölpinseer Weg
4. Naturschutzrechtliche Auflagen
5. Ggf. Begrünung hinter dem Gebäude (östl)
6. Ggf. Anlieferung, Ruhezeit etc.
7. Standort der Werbeschilder

Anlage/n

1	(01) 10 B22 Koserow Plan 18.08.2025 (002) (öffentlich)
2	(02) 10 B22 Koserow Begründung 21.08.2025 (öffentlich)
3	(03) 10 B 22 Koserow UB 27 02 25 (öffentlich)
4	(04) 10 B22 Koserow AFB 16.10.2024 (öffentlich)
5	(04) 10 B22 Koserow U Kartierung Potenzialanalyse 08.09.2023 (öffentlich)
6	(05) 10 B22 Koserow cima-Bericht AwA Supermarkt Koserow 12.05.2023 (öffentlich)
7	(05) 10 B22 Koserow cima-Stellungnahme 10.06.2023 (öffentlich)
8	(05) 10 B22 Koserow cima-Stellungnahme Atypik Koserow 26.09.2024 (öffentlich)
9	(06) 10 B22 Koserow HL-Schalltechnische Untersuchung 11.07.2023 (öffentlich)
11	(07) 10 B22 Koserow HL-Verkehrsuntersuchung 24.01.2024 (öffentlich)

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