Amt Usedom-Süd
- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage öffentlich
GVKo-0096/25

Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhain – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung von 06-2025

Organisationseinheit:	*Datum*
FD Bau *Bearbeitung:* Pina Thore	31.07.2025

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	11.08.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhain – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung von 19.05.2025 (Planzeichnung) bzw. 06-2025 (Begründung) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB.

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

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.

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.

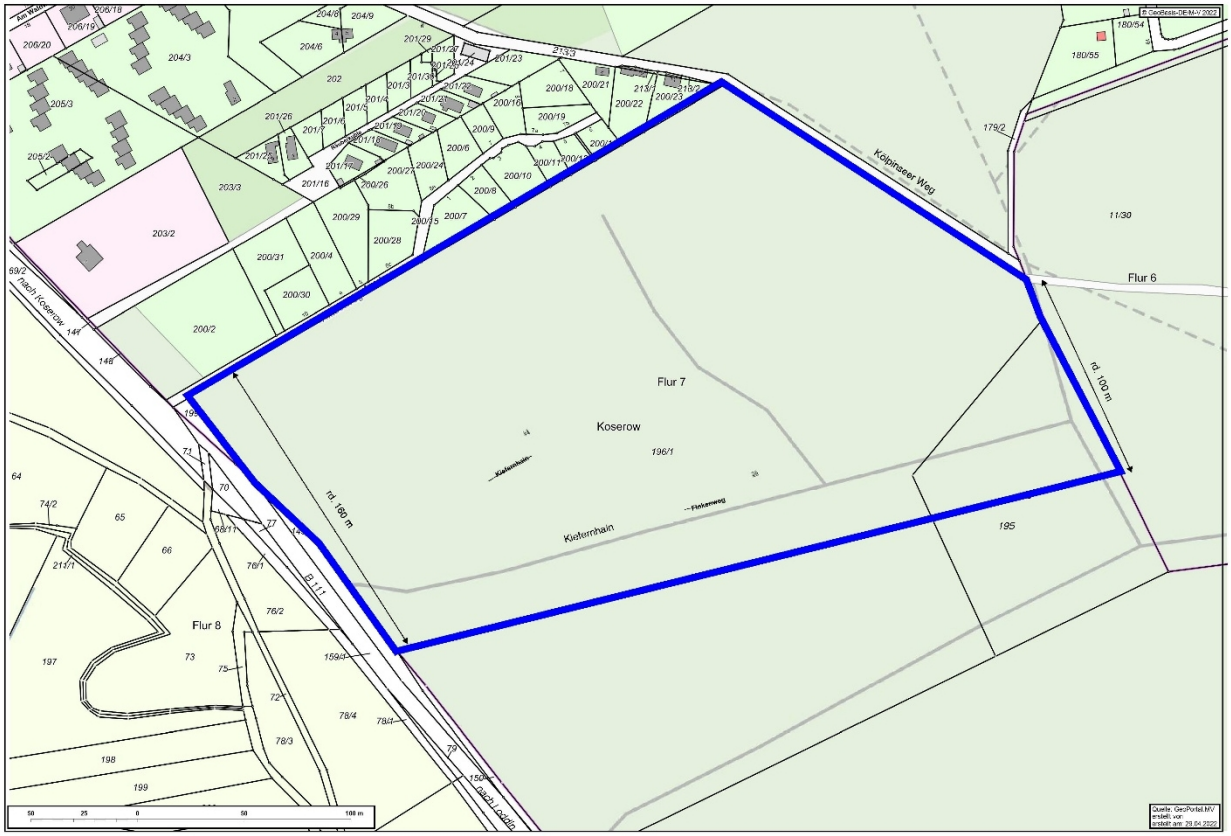

Abb. 1 Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 (blau umrandet)

3. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung und/ oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Durch die geplante Nutzung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen dessen muss eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt werden.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrages 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

Außerdem werden im weiteren Planverfahren folgende Anträge gestellt:

- Antrag auf Ausnahme vom Landschaftsschutz bzw. auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (gemäß den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde)
- Antrag auf Waldumwandlung.

Die Ausführungen dienen als Grundlage für die Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. 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.

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

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

Sachverhalt

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	25-06-04 Vorentwurf Begründung BP Nr. 20 Koserow 06-2025 (öffentlich)
2	25-06-04 Vorentwurf Planzeichnung BP Nr. 20 Koserow 06-2025 (öffentlich)

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