

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage
GVKo-0825/23-2

öffentlich

Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" der Gemeinde Koserow in der Fassung von 10-2025

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 30.10.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Koserow (Vorberatung)	07.01.2026	Ö
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 04 - 2025 und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB.

2. Geltungsbereich:

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanes Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ wurde am 11.12.2023 von der Gemeindevertretung Koserow gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 18 wird im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow aufgestellt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss fand eine Flurstücks-Zerlegung statt. Im Geltungsbereich liegen nunmehr die Flurstücke 166 (teilweise), 167 (teilweise), 171/4, 171/5, 171/6, 171/8, 171/10, 171/12, 171/13, und 171/14 der Flur 7 der Gemarkung Koserow in einer Größe von rd. 6,2 ha.

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.

3. Umweltprüfung

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

In der Begründung/Umweltbericht zum Vorentwurf wird auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auf Schutzgebiete sowie Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V) und Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V) eingegangen. Ebenso sind die Vorschriften zum Küstenschutz (NatSchAG M-V) und zum Waldflächen (LWaldG M-V) zu beachten.

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

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. 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 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung wird gebeten, etwaige Änderungswünsche vorzubringen, damit diese in die Unterlage eingearbeitet werden können.

Beispielsweise sollte eine Festsetzung nach § 9(2) BauGB für den Fall des Küstenrückganges im Bebauungsplan vermerkt werden. Da mit einem jährlichen Küstenrückgang zu rechnen ist, wird die Bebauung irgendwann nicht mehr nutzbar sein. Die Bürgerinnen & Bürger sollten darauf hingewiesen werden. Beispiel §6 des Textteils der Außenbereichssatzung Stubbenfelde – Loddin – ist angehängt.

Es wird um eine Diskussion gebeten.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	251013 Koserow BP18 PlanzVorentwurf (öffentlich)
2	251013 Koserow BP 18 Steinberg BegrVorentwurf (öffentlich)
3	25-05-07 Anlage Koserow BP 18 Plangebiet (öffentlich)
4	Markierter Ausschnitt Hangausgleichslinien (öffentlich)

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