Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Beschlussvorlage-Nr: GVKo-0480/20	

Beschlusstitel:
Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Koserow über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldschloss Parow" der Gemeinde Koserow

Amt / Bearbeiter	Datum:
FD Bau / Pfitzmann	24.03.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bauausschuss Koserow	Vorberatung
Öffentlich		Gemeindevertretung Koserow	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ der Gemeinde Koserow umfasst das im beiliegenden Übersichtsplan (Luftbild) gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Koserow
Flur	4
Flurstücke	2/3; 2/9 und 2/10
Fläche	ca. 1030 m²

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ der Gemeinde Koserow, ist mit diesem jedoch nicht identisch. Es befindet sich linksseitig (Richtung Ostsee) ca. 100 m vom Strandabgang und ca. 600 m von der Vinetastraße entfernt an der Förster-Schrödter-Straße, südöstlich vom Waldschloss Parow.

Es wird begrenzt im Norden durch eine Fläche mit Bungalows, im Osten durch eine bewaldete Fläche, im Süden durch die Förster-Schrödter-Straße und im Westen wiederum durch eine Fläche mit Bungalows.

2.

Die Stellungnahmen der Behörden, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung Koserow am ……2020 geprüft. Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

3.

Aufgrund § 13 i.V.m § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom

19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.März 2020 (BGBl. I S. 440), beschließt die Gemeindevertretung Koserow die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ der Gemeinde Koserow, bestehend aus dem Text (Teil B), als Satzung.

4.
Die Begründung wird gebilligt.

5.
Der Bürgermeister wird beauftragt, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ der Gemeinde Koserow alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Gemeinde Ostseebad Koserow

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. „Waldschloss Parow“

(Textbebauungsplan)

02/2020

Gemeinde Ostseebad Koserow
Der Bürgermeister

c/o
Amt Usedom Süd
Markt 7

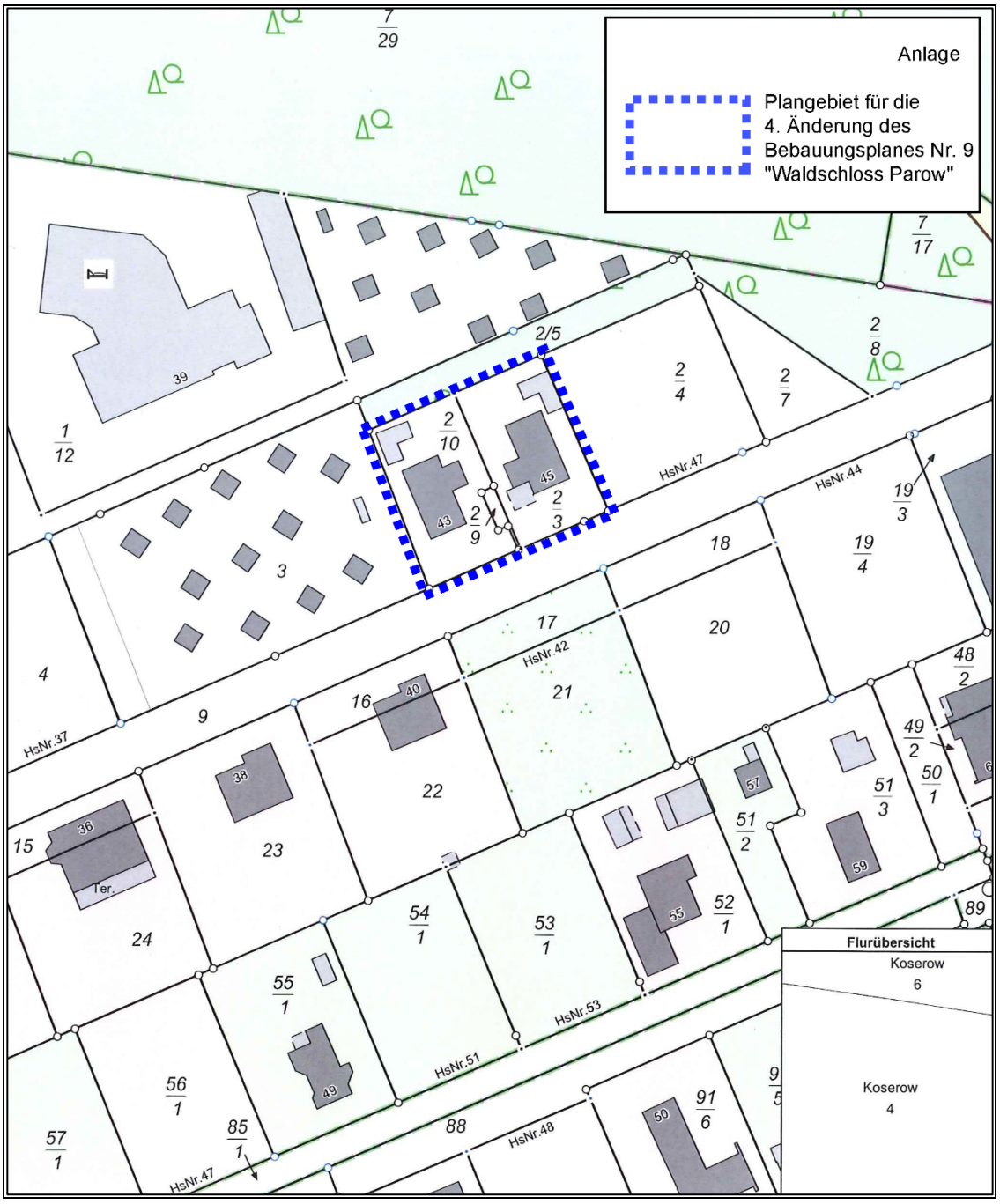
17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
www.achim-dreischmeier.de

PRÄAMBEL

Auf der Grundlage des § 13 in Verbindung mit § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom der Textbebauungsplan für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Waldschloss Parow“ als Satzung erlassen.



ÜBERSICHTSPLAN

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landkreises Vorpommern Greifswald – Kataster und Vermessungsamt

Gemarkung Koserow | Flur 4 | Flurstücke 2/3, 2/9, 2/10 | ohne Maßstab

Unter den textlichen Festsetzungen Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 9. „Waldschloss Parow“ wird folgendes ergänzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und 6 BauGB, §§ 1 Abs. 9 und 13a Satz 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 2/3, 2/9 und 2/10) sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig, sofern sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der vorherrschenden Nutzung im Wohngebäude haben.

Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 2/3, 2/9 und 2/10) ist mindestens „eine“ Dauerwohnung und höchstens „eine“ Ferienwohnung je Wohngebäude zulässig. Die Nutzung ausschließlich für Dauerwohnungen ist jedoch möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.05.2019 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2019 durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt und auf der Webseite des Amtes Usedom Süd www.amtusedom-sued.de am 11.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den ....
Der Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2019 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den ....
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 20.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den ....
Der Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 20.11.2019 im Usedomer Amtsblatt und auf der Webseite des Amtes Usedom Süd www.amtusedom-sued.de am 07.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die Begründung haben in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 07.01.2020 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
donnerstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Ostseebad Koserow, den ....
Der Bürgermeister

3. Katastervermerk

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es nicht.

4. Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den ....
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Koserow hat in ihrer Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Textbebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den ....
Der Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den ....
Der Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Anlass und Zielstellung der Bebauungsplanänderung
2. Rechtliche Grundlagen
3. Aufstellungsverfahren
4. Geltungsbereich
5. Bestandssituation
6. Städtebauliche Festsetzungen

1. Anlass und Zielstellung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Waldschloss Parow“ wurde von der Gemeinde Koserow beschlossen und ist rechtskräftig. Es liegt bereits eine 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes vor.

Für den Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 9 „Waldschloss Parow“ ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem ausschließliche Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen unter Beachtung der rechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Koserow zum Zeitpunkt der Rechtskraft ist nicht zulässig.

Die Gemeinde Koserow ist ein staatlich anerkanntes Ostseebad. Die Entwicklung des Fremdenverkehrs als wichtigster Wirtschaftsfaktor hat eine sehr große Bedeutung.

Dazu gehört auch die Sicherung eines breiten Angebotes an Beherbergungseinrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen.

Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebiete sind traditionell ortstypisch und für viele Einwohner eine zusätzliche Einnahmequelle. In einem Urlaubsort wie Koserow wird diese Art der Nutzungsmischung akzeptiert und führt in der Regel nicht zu Konflikten. Voraussetzungen sind eine gewisse Kleinteiligkeit und das gestalterische Einfügen in das Ortsbild.

Durch das Planungsrecht war in der Vergangenheit eine Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten nicht gegeben.

Aufgrund neuer gesetzlicher Regelungen (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017) wurde im § 13 a BauNVO die Definition der Ferienwohnung sowohl als in der Regel nicht störender Gewerbetrieb als auch als Betrieb des Beherbergungsgewerbes neu eingeführt.

Die Eigentümer der Flurstücke haben die Möglichkeit der Zulässigkeit von Ferienwohnungen auf ihren Grundstücken beantragt.

Die Gemeinde Koserow will die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ an die neuen rechtlichen Grundlage anpassen, wobei der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gewahrt bleiben soll.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Koserow hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ am 13.05.2019 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Aufstellungsverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ der Gemeinde Koserow wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 4. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht wesentlich berühren.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutz-gesetzes) sind nicht gegeben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow entwickelt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ wird als Textbebauungsplan gemäß Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Landeseinführungserlass M-V – EE M-V 2017) aufgestellt. Es handelt sich bei der Änderung lediglich um die Ergänzung einzelner textlichen Festsetzungen. Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes nach § 4(3) BauNVO bleibt gewahrt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ umfasst die Gemarkung Koserow, Flur 4, Flurstücke 2/3, 2/9 und 2/10 in einer Größe von ca. 1.020 m^2.

(siehe Liegenschaftskarte Seite 2)

5. Bestandssituation

Der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan sieht für das Plangebiet die Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude vor. Gemäß dieser Festsetzung wurden die beiden Flurstücke mit insgesamt vier Wohnungen bebaut.

Die Flurstücke liegen an der Förster-Schrödter-Straße, ca. 100 m vom Strandabgang und ca. 600 m von der Hauptstraße des Ortes entfernt.

6. Städtebauliche Festsetzungen

In dem ursprünglichen Bebauungsplan waren in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 2/3, 2/9, 2/10) zulässig:

Wohngebäude,

nicht störende Handwerksbetriebe.

Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Gemeinde Koserow ist ein staatlich anerkanntes Ostseebad. Die Steuerung und Entwicklung des Fremdenverkehrs als wichtigster Wirtschaftsfaktor hat eine sehr große Bedeutung.

Dazu gehört auch die Sicherung eines breiten Angebotes an Beherbergungseinrichtungen. Durch die Lage des Plangebietes – unmittelbare Nähe zum Strand, zum Küstenwald und zum Rad- und Wanderweg (alles ca. 100 m entfernt) - besteht gerade hier eine große Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes gibt es bereits zwei Hotels mit Restaurantbetrieb, in der Förster-Schrödter Straße werden nahezu auf jedem Grundstück Ferienwohnungen vermietet. Für die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 war dies bisher nicht möglich.

Das soll mit der vorliegenden 4. Änderung geändert werden.

Damit verfolgt die Gemeinde die Planungsabsicht, dass Ferienwohnungen in einer kleinteiligen Bebauung in dem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sein sollen. Diese Art der Nutzungsmischung von Wohnen und Ferienwohnen ist ortstypisch und soll die ausgeprägte Tourismusfunktion des Ortes stärken und entwickeln. Die Nutzung der Grundstücke ausschließlich durch Ferienwohnungen soll ausgeschlossen werden. Deshalb muss in jedem Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung und darf höchstens eine Ferienwohnung eingerichtet werden. Die Nutzung ausschließlich für Dauerwohnungen ist jedoch möglich.

Eine kleinteilige Bebauung, die sich in das Ortsbild einfügt, wird durch die in der Ursprungplanung getroffenen Festsetzungen (Maß der Nutzung, Baugrenze, Bauweise) und durch die gestalterischen Festsetzungen gewahrt. Eine Vergrößerung der Anzahl der Wohnungen/Ferienwohnungen (insgesamt vier WE) soll nicht erfolgen.

Ferienwohnungen werden in § 13a Satz 1 BauNVO als Räume oder Gebäude definiert, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.
In Abgrenzung zu einem Beherbergungsbetrieb fehlen bei einer Ferienwohnung als (nichtstörender) Gewerbebetrieb z.B. eine eigene Häuslichkeit und die auf die Unterkunft bezogenen Serviceleistungen und die Überlassung der Räumlichkeiten erfolgt entgeltlich.

Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes werden daher um folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 Abs. 9 und 13a Satz 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 2/3, 2/9 und 2/10) sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig, sofern sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der vorherrschenden Nutzung im Wohngebäude haben.

Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 2/3, 2/9 und 2/10) ist mindestens „eine“ Dauerwohnung und höchstens „eine“ Ferienwohnung je Wohngebäude zulässig. Die Nutzung ausschließlich für Dauerwohnungen ist jedoch möglich.

Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert.

Dieser Textbebauungsplan besteht einschließlich Begründung und Lageplan aus 8 Seiten.

Übersichtsplan 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldschloss Parow" der Gemeinde Koserow		Datum: 17.04.2019 Maßstab: 1:2000
	Amt Usedom-Süd Markt 7 17406 Usedom	Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75 WEB: www.amtusedom.de Höhensystem: DHHN2016 (NHN)