

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Beschlussvorlage-Nr:  
GVKo-0598/21

Beschlusstitel:

Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 0037/13 der Gemeinde Koserow vom 24.06.2013 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Erweiterung des Hotels Hanse Kogge am Strauchfeld" der Gemeinde Koserow und Billigung des Vorentwurfes in der Fassung 04-2021

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
22.06.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	05.07.2021	Bauausschuss Koserow	Vorberatung
Öffentlich	12.07.2021	Gemeindevertretung Koserow	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

#### 1.

Für das im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Koserow  
Flur 2  
Flurstücke 24/1; 26/4 teilw.; 23/3, 24/5, 25/2 und 26/2

beschließt die Gemeinde Koserow die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchfeld“ der Gemeinde Koserow vom 24.06.2013 (Beschluss Nr. 0037/13).

Weiterhin billigt die Gemeinde Koserow den bereits vorliegenden Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchfeld“ der Gemeinde Koserow in der Fassung 04-2021.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Hauptstraße in Koserow, hinter der bestehenden Hotelanlage Hanse-Kogge, angrenzend an den Triftweg. Der Gebietscharakter ist gekennzeichnet durch die hochbaulichen Anlagen des Hotels sowie einer durchgehend verlaufenden Erschließungsstraße. Im westlichen Bereich des Bebauungsplans gibt es bereits einen Parkplatz, dessen Fläche sich auch in den Bereich außerhalb des Bebauungsplans erstreckt.

#### 2. Begründung für die Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist seit dem 24.01.2004 rechtskräftig und wurde mit Bekanntmachung vom 19.09.2007 rechtskräftig einer 1. Änderung unterzogen. Der Bebauungsplan ermöglichte die Errichtung und Erweiterung des Hotels Hanse Kogge und wird entsprechend geführt als „Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchfeld“. Ein Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung erfolgte bereits am 24.06.2013. Da sich der Geltungsbereich und somit die Zielstellung des Bebauungsplanes auf ein weiteres Grundstück erweitert, soll mit dem Beschluss der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes neu gefasst werden.

### 3. Anlass, Ziel und Zweck

Beabsichtigt ist nunmehr, eine weitere Erweiterung des Hotelbetriebes vorzunehmen sowie die derzeit bestehende Parkplatzsituation planungsrechtlich zu erfassen und zu sichern. Hierfür soll der Bebauungsplan im westlichen Bereich erweitert werden. Ziel ist die Ausweitung weiterer Bau- und Stellflächen durch die Ausweisung eines Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung (SO Hotel). Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau soll an ein Bestandsgebäude anschließen und dadurch die städtebauliche Gesamtsituation nur minimal verändern. Auch die städtebauliche Kante des bebauten Siedlungszusammenhangs wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verschoben. Da es sich bei der Änderung nur teilweise um Vorhaben im Bestand handelt, kann die Änderung nicht im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Entsprechend sind ein Umweltbericht, ein Artenschutzfachbeitrag sowie auch eine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung erforderlich.

### 4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der nur geringfügigen Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist es aus planerischer Sicht nicht notwendig den Flächennutzungsplan zu diesem Zeitpunkt in einem Parallelverfahren zu ändern.

### 5. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, Herrn Michael Raffelt, Dorfstraße 38, 17459 Loddin zu tragen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Koserow und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss detailliert festgeschrieben.

### 6. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Mit der Billigung des Vorentwurfs soll die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit per Auslegung gemäß §3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

### 7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind diese nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zu bitten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslage, verbunden.

### 8. Bekanntmachung

Dieser Beschluss und die Mitteilung über die Bereithaltung des Vorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, ist ortsüblich bekannt zu machen.

### 9.

Die Durchführung der Verfahrensschritte wird nach den §§ 2a bis 4a BauGB an einen Dritten, hier:

Ingenieurbüro ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbB  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)

übertragen.

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