Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Beschlussvorlage-Nr: GVKo-0600/21	

Beschlusstitel:
Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.04.2019 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow

Amt / Bearbeiter	Datum:
FD Bau / Zander	23.06.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

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

Beschlussempfehlung:

1. Geltungsbereich

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow vom 16.04.2019 (Beschluss Nr. GVKo-0373/19) wurden folgende Grundstücke mit dem Ziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow einbezogen:

Gemarkung	Koserow
Flur	9
Flurstücke	48/6 und 54/1
Fläche	rd. 1 ha

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow beschließt den Geltungsbereich für die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow um folgende Grundstücke südlich des Triftweges zu erweitern:

- für die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zusätzlich:
  Gemarkung Koserow
  Flur 9
  Flurstück 48/5
  Fläche rd. 128 m²
- für die nachrichtliche Anpassung des Geltungsbereiches des Sonstigen Sondergebietes Hotel:
  Gemarkung Koserow
  Flur 9
  Flurstücke 43/28, 43/32, 43/ 41, 43/42 und 47
  Fläche rd. 1,5 ha
  - für die Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofes
    Gemarkung Koserow
    Flur 9
    Flurstücke 43/43 teilweise und 46 teilweise
    Fläche rd. 0,92 ha
  - für die Einbeziehung einer kleinteiligen Hoffläche eines Wohngrundstückes
  - Gemarkung Koserow
  - Flur 9
  - Flurstück 43/44 teilweise
  - Fläche rd. 375 m²

Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt rd. 3,47 ha

2. Anlass und Ziel der Einbeziehung zusätzlicher Grundstücke in den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes weichen für die zusätzlich in den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogenen Grundstücke teilweise erheblich von der Bestandssituation bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ab.
Im Zusammenhang mit der Darstellung der beabsichtigten Entwicklung für das Allgemeine Wohngebiet sollen die angrenzenden Flächendarstellungen angepasst werden, um die aktuelle städtebauliche Situation zu verdeutlichen und vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung in Übereinstimmung zu bringen.
Damit folgt die Gemeinde dem Planerfordernis gemäß § 1 (3) Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

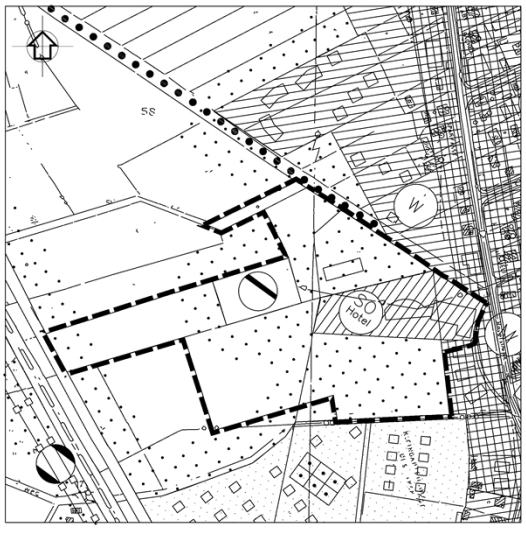
Bei den zusätzlich einbezogenen Grundstücken handelt es sich um die Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofes, ein Sonstiges Sondergebiet Hotel und eine kleinteilige Hoffläche eines Wohngrundstückes.
Die Einbeziehung der Grundstücke dient der Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für die Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofes wird die Bestandssituation übernommen. Das Sonstige Sondergebiet Hotel wird entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Hotel Nautic“ nachrichtlich angepasst. Die Hoffläche eines Wohngrundstückes wird der angrenzenden gemischten Baufläche zugeordnet.

Die Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofes, das Sonstige Sondergebiet Hotel und die Hoffläche eines Wohngrundstückes liegen noch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel.“ Ebenso befinden sich die mit dem Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebades Koserow einbezogenen Grundstücke (Gemarkung Koserow, Flur 9, Flurstücke 48/6 und 54/1) im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel.“
Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein begründeter Antrag auf Ausgliederung aller Grundstücke gestellt.

3. Gegenüberstellung bisherige und geplante Flächenausweisungen

Bisherige Nutzungsarten der Geltungsbereichsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow i.d.F. der 1., 2., 3., 5., 6. und 9. Änderung

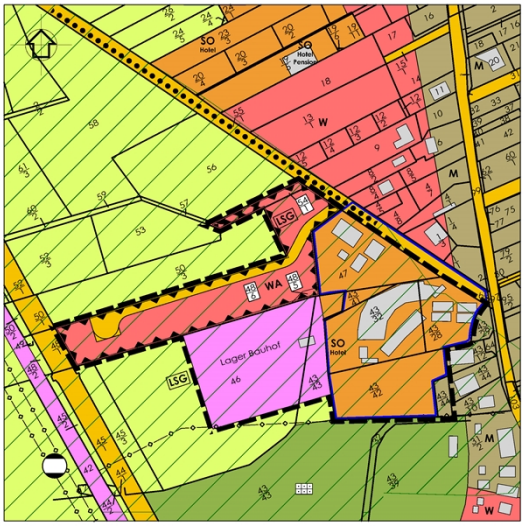
- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB
- Sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Anlagen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 10. Änderung

Geplante Ausweisung der Nutzungsarten der Geltungsbereichsflächen in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Festsetzungen zum Schallschutz gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB
- Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Lagerflächen gemeindlicher Bauhof
- Sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Darstellung der geplanten Flächenausweisungen für den Geltungsbereich der 10. Änderung

4. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

6.
Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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