

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVKo-0379/19 vom 13.05.2019
über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss
Parow“ der Gemeinde Koserow**

1.

Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in der öffentlichen Sitzung am 13.05.2019 für die in beigefügtem Übersichtsplan (Luftbild) gekennzeichneten Grundstücke

Gemarkung	Koserow
Flur	4
Flurstücke	2/2 und 2/3
Fläche	ca. 1030 m ²

die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ der Gemeinde Koserow beschlossen.

Das Plangebiet 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) und direkt 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.

Anlass und Ziel der Planänderung

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 ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan nicht gegeben.

Die Eigentümerin der Flurstücke 2/2 und 2/3, Flur 4, Gemarkung Koserow hatte aufgrund veränderter Nutzungsgrundlagen die Umnutzung einer Einliegerwohnung in eine Ferienwohnung beantragt. In der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht geregelt, dass auch Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Unter Beachtung der rechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Koserow zum Zeitpunkt der Rechtskraft ist derzeit die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die Vorhabenträgerin nicht zulässig.

Aufgrund neuer gesetzlicher Regelungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 wurde im § 13 a die Definition der Ferienwohnung sowohl als in der Regel nicht störender Gewerbebetrieb als auch als Betrieb des Beherbergungsgewerbes neu eingeführt.

Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ der Gemeinde Koserow muss auf die neue rechtliche Grundlage angepasst werden, wobei der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes nach § 4(3) BauNVO gewahrt bleibt. Mit der beantragten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit als Betrieb des Beherbergungsgewerbes nach § 4(3) Nr. 1 BauNVO und nach § 1 (6) Nr. 2 i.V.m. Abs. 9 BauNVO (als allgemein zulässige Anlage) ergänzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

3.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ der Gemeinde Koserow wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 3. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht wesentlich berühren.

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.

4.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Waldschloss Parow“ der Gemeinde Koserow entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

6.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hiermit ortsüblich bekannt gemacht.


Hering
stellv. Leiterin FD Bau



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 11.06.2019

