

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Koserow

### Beschlussvorlage

GVKo-0710/22

öffentlich

Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in der Fassung von 09-2021

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 03.08.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Koserow (Vorberatung)	12.09.2022	Ö
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	19.09.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

#### 1.

Die zum Entwurf der 10. Änderung des FNP der Gemeinde Koserow in der Fassung von 09-2021 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger hat die Gemeindevertretung Koserow geprüft und das Ergebnis im beiliegenden Abwägungsvorschlag formuliert.

#### 2.

Die Gemeindevertretung beschließt, dem der Beschlussvorlage beigefügten Abwägungsvorschlag zuzustimmen.

#### 3.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

### Sachverhalt

Der Abwägungsbeschluss liegt der Beschlussvorlage bei.

### Anlage/n

1	9_ Abwägung Vorentwurf Entwurf 10. Änd. FNP Koserow von 09-2021 (öffentlich)
---	--

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

## **Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Koserow**

**Nr. .... vom .....**

### **zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung von 09-2021**

**1.**

Die zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung von 09-2021 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung Ostseebad Koserow am ..... mit folgendem Ergebnis geprüft:

**Stellungnahme vom**

**Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:**

**I. Landesplanungsbehörde**

**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern  
Schuhhagen 3  
17489 Greifswald**

**06.04.2022**

**Zitat:**

*„Mit dem o. g. Verfahren sollen drei Darstellungen des Flächennutzungsplans - das entspricht einer Fläche von insgesamt 3,55 ha - geändert werden.*

*1. Für das Gelände des bestehenden Bauhofs soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Lagerflächen gemeindlicher Bauhof“ (0,89 ha) dargestellt werden. Da es sich um eine nachrichtliche Übernahme des Bestandes handelt, wird diese Flächendarstellung raumordnerisch mitgetragen.*

*2. Für den Bereich des angrenzenden Hotels soll eine Darstellung entsprechend der vorhandenen Nutzung des Bestandes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ erfolgen (1,56 ha). Da es sich hierbei um eine nachrichtliche Übernahme des Bestandes handelt, wird diese Flächendarstellung raumordnerisch mitgetragen.*

*3. Eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche von 1,05 ha soll als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Damit soll ein neues Wohnquartier für bis zu 67 Wohneinheiten im Segment des Geschosswohnungsbaus entwickelt werden. Die Gemeinde beabsichtigt so ein konzentriertes Angebot an Mietwohnungen für Senioren, Familien mit Kindern sowie Angestellten aus dem Beherbergungsgewerbe bereitzustellen. Die Gemeinde geht davon aus, dass sie mit der Planung den gemeindlichen Wohnbedarf mittelfristig abdecken kann. Eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnformen soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen erfolgen. Gleichzeitig soll in dem Wohngebiet eine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden.*

Die Wahl des Standorts ist das Ergebnis einer Standortalternativenprüfung nach städtebaulichen Kriterien. Hierbei hat die Gemeinde sowohl Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie alternative Standorte untersucht und berücksichtigt.

Die Gemeinde Koserow hat gemäß Programmpunkt 3.3 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) eine Funktion als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Entsprechend der raumordnerischen Funktion nimmt die Gemeinde bereits besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr und ist dementsprechend mit Versorgungsinfrastrukturen ausgestattet. Eine Bereitstellung von Wohnbauflächen ist ausschließlich auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu begrenzen. Die Entwicklung von 67 Wohneinheiten entspricht einer Erweiterung des gemeindlichen Wohnungsbestandes um 6 %. Ich gehe daher davon aus, dass mit der Wohnbauplanung der Eigenbedarf der Gemeinde Koserow für die nächsten 10 Jahre gedeckt werden kann. **Unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde im Rahmen des noch ausstehenden Bebauungsplanverfahrens ihre Festsetzungsmöglichkeiten zur Sicherung der Dauerwohnfunktion und der geplanten Wohnformen ausschöpft, wird die Wohnbauflächenentwicklung raumordnerisch mitgetragen.**

**Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“**

#### **Abwägung Gemeindevertretung:**

zu 1. und 2.:

Die nachrichtlichen Übernahmen des Bestandes für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Lagerflächen gemeindlicher Bauhof“ und das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ werden raumordnerisch mitgetragen.

zu 3.:

Die Zielsetzungen der Planung für das Allgemeine Wohngebiet können mit den raumordnerischen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht werden. Im Rahmen der sich anschließenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das „Wohngebiet südlich des Triftweges“ werden Festsetzungen zur Sicherung der Dauerwohnfunktion und der geplanten Wohnformen, wie Mietwohnungen für Senioren, für Familien mit Kindern sowie für Angestellte aus dem Beherbergungsgewerbe, getroffen.

Ein Verweis auf die raumordnerischen Vorgaben wird in die Begründung unter Punkt „2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung“ aufgenommen.

**Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.**

## II. Bundesbehörden

**Hauptzollamt Stralsund**  
**Hiddenseer Str. 6**  
**18439 Stralsund**

**18.01.2022**

### **Zitat:**

„Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Hinweise des Hauptzollamtes Stralsund werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „5.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

**Bergamt Stralsund**  
**Frankendamm 17**  
**18439 Stralsund**

**20.01.2022**

### **Zitat:**

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

#### **Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in der Fassung 09-2021**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG), aber Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Im Bereich unmittelbar westlich der B 111 verläuft die Gas-Hochdruckleitung Zinnowitz Ahlbeck. Für Ihre weitere Planung bzw. notwendiger Abstimmungen im Bereich der Leitung wenden Sie sich bitte an die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

*Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belangen werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Bergbauliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.  
Ein entsprechender Verweis wird in die Begründung unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgenommen.

Die westlich der B 111 verlaufende Gas-Hochdruckleitung Zinnowitz Ahlbeck wird durch die Planung nicht berührt. Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH wurde im Verfahren beteiligt. Sie hat keine weiteren Hinweise vorgebracht.

**III. Landesbehörden**

**Polizeiinspektion Anklam  
Friedländer Str. 13  
17389 Anklam**

**21.01.2022**

**Zitat:**

*„Gegen den Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in der Fassung 09-2021, bestehen seitens des Sachbereiches Verkehr der Polizeiinspektion Anklam keine Einwände.*

*Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen bitte ich Sie, die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Hinweise werden beachtet und in der Begründung unter „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst  
Graf-Yorck-Str. 6  
19061 Schwerin**

**24.01.2022**

**Zitat:**

*„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.*

*Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.*

*Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Hinweise des Munitionsbergungsdienstes werden berücksichtigt und in der Begründung unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ fortgeschrieben.

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurden bisher keine Hinweise vorgebracht.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen. Eine entsprechende Verpflichtung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger fixiert.

### **Landesamt für innere Verwaltung M-V**

#### **Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

**Lübecker Str. 289**

**19018 Schwerin**

**05.01.2022**

### **Zitat:**

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).“

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Das „Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte“ wird Bestandteil der Verfahrensakten.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald wurde im Verfahren beteiligt.

### **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

**Badenstr. 18  
18439 Stralsund**

**24.01.2022**

### **Zitat:**

„Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belangen der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

#### Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG<sup>1</sup> i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV<sup>2</sup> ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB<sup>3</sup> sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Der Bereich Koserow wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Achterwasser beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee	2,90 m NHN
Koserow / Achterwasser	2,10 m NHN

Zwar ist der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes vor Hochwasser von der Außenküste durch die vorhandenen Küstenschutzanlagen (Küstenschutzsystem aus Buhnen, Schorre, Strand, Düne, Deich) langfristig geschützt, aber aus Richtung der Binnenküstengewässer (Achterwasser) kann der vorhandene Landesküstenschutzdeich (Boddendeich Koserow) derzeit keinem dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Mit der Fertigstellung bzw. der Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen am Achterwasser ist allerdings erst mittel- bis langfristig zu rechnen.

Entsprechend dem digitalen Geländemodell (DGM5) des GDI-MV weist der Planänderungsbereich nahezu komplett Höhenlagen unterhalb von 2,10 m NHN auf. Damit ist das F-Planänderungsgebiet z. T. Überflutungsgefährdet.

Die von Überflutung gefährdeten Bereiche des Flächennutzungsplanes befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten<sup>4</sup>.

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden. Dies ist bisher nicht erfolgt.

Außerdem sollen nach § 5 Abs. 3 BauGB im Flächennutzungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Dies ist in der vorliegenden Änderung des FNP bisher nicht erfolgt und betrifft zum einen die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 (SO Hotel) als auch die Erweiterungsflächen (Allgemeines Wohngebiet WA, Lagerflächen Bauhof).

Bei fehlenden Schutzvorkehrungen würden sich durch die vorgesehenen Änderungen im extremen Sturmflutfall das Gefährdungs- und das Schadenpotenzial stark erhöhen und ggf. eine Gefährdung für Leib und Leben sowie Sachwerte darstellen.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind deshalb folgende Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials erforderlich:

- Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen bei Wasserständen bis 2,10 m NHN
- Bei Wohn- und Beherbergungsbebauung: Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,10 m NHN mittels baulicher Vorkehrungen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk)
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 2,10 m NHN zu beachten.
- Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 2,10 m NHN zu beachten.

Im Rahmen des beabsichtigten B-Planverfahrens für die Erweiterungsflächen wären die entsprechenden baulichen Schutzvorkehrungen festzusetzen.

#### Hinweis:

Die o. g. Ausführungen beziehen sich auf den bisher für das Achterwasser bei Koserow gem. Regelwerk „Küstenschutz M-V“, Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ gültigen Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m NHN. Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Allerdings ist lt. neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.



*Ich rege an, innerhalb des Bauleitplanverfahrens diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung zu berücksichtigen und die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen (hier entsprechend auf 2,60 m NHN).*

*Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.*

*Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.*

<sup>1</sup> **LWaG** - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 866)

<sup>2</sup> **LwUmwuBehV MV** - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V, S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.12.2020 (GVOBl. M-V, S. 1411)

<sup>3</sup> **BauGB** - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2809)

<sup>4</sup> Mit dem Begriff „**Überschwemmungsgebiet**“ stellt das Wasserhaushaltsgesetz (vgl. § 76 WHG) auf oberirdische Gewässer (Fließgewässer; keine Küstengewässer) ab, die durch die Landesregierung durch Rechtsverordnung festgesetzt werden.“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

#### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Die Ausführungen gemäß den Absätzen 2 und 3 sind bereits in der Begründung unter Punkt „4.3 Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz“ dargestellt.

Die grundlegenden Ausführungen zur Hochwassergefährdung des Planänderungsgebietes durch das Achterwasser werden in der Begründung unter o.a. Punkt 4.3 ergänzt.

Das Planänderungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB wird das Risikogebiet nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials werden in der Begründung dargestellt und im Rahmen der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung die Umsetzung durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert.

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB werden in der Planzeichnung die Grundstücke des Planänderungsgebietes als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt anhand der konkreten Bauvorhaben eine erneute Auseinandersetzung mit der, aufgrund der perspektivisch erwarteten erhöhten hochwasserbedingten Gefährdung, vorgeschlagenen Anpassung der Schutzmaßnahmen.

#### Immissionsschutz

Die Hinweise zu den Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden in der Begründung unter Punkt „4.2 Immissionsschutz“ fortgeschrieben.

#### Abfallrecht

In der Begründung wird unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass aus Sicht der vom StALU Vorpommern zu vertretenden Belangen des Abfallrechts keine Hinweise zur Planänderung bestehen.

**Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.**

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Kastanienallee 13  
17373 Ueckermünde**

**20.01.2022**

#### **Zitat:**

*„Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde  
Der 10. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen.“*

*Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.“*

#### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Der Hinweis gemäß Absatz wird in die Begründung unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgenommen.

**Landesforst M-V  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Forstamt Neu Pudagla  
17459 Seebad Ückeritz**

**18.01.2022**

#### **Zitat:**

*„Von dem Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow sind weder Waldflächen noch Waldabstände betroffen. Der vorliegende Entwurf in der Fassung 09-2021 wird von Seiten des Forstamtes befürwortet. Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

In der Begründung wird unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass forstliche Belange durch das Vorhaben nicht betroffen sind.

**Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit  
und Fischerei M-V  
Thierfelderstr. 18  
18059 Rostock**

**21.01.2022**

### **Zitat:**

„Zu o.g. Vorhaben nehme ich für das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V, Abt. Fischerei und Fischwirtschaft als obere Fischereibehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern wie folgt Stellung:

1. Gegen das o. a. Vorhaben bestehen aus fischereilicher und fischereirechtlicher Sicht keine Bedenken.
2. Sollte sich im Rahmen der Bauleitplanung eine Betroffenheit fischereilicher und fischeirechtlicher Belange ergeben (Überplanung von Fließ-, Stand- und Küstengewässern), so ist meine Behörde frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V  
Goldberger Str. 12  
18273 Güstrow**

**18.01.2022**

### **Zitat:**

#### **„Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)**

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow für das Wohngebiet südlich des Triftweges, Vorentwurf von 09-2021
- [2] Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow für das Wohngebiet südlich des Triftweges, Vorentwurfsfassung von 09-2021
- [3] Schalltechnische Untersuchung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow, UmweltPlan GmbH, Proj.-Nr.: 29662-00, Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Axel Hauck, vom April 2021

Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung im Vorfeld der Planaufstellung und unterstützt diese Vorgehensweise. Den Annahmen und Ausführungen des Gutachters werden größtenteils zugestimmt.

Aus Sicht des LUNG ist die RLS-19 als Erkenntnisquelle auf aktuellem Stand der Lärmwirkungsforschung als Berechnungsvorschrift anzuwenden und nicht mehr wie in [3] die RLS-90.

Das LUNG teilt die Sicht des Gutachters hinsichtlich der Baufläche 10 und dem Ausschluss einer Wohnnutzung in diesem Bereich.

#### Hinweis:

In Analogie zum Urteil des BVerwG vom 23.09.19991 ist das Heranrücken einer Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung als unzulässig anzusehen, sofern das Maß der von den Gewerbebetrieben (hier: Hotel) auf die Wohnbebauung (hier: Plangebiet) einwirkenden Immissionen (hier: Lärm) das Zulässige überschreitet.

Dabei wäre es auch unerheblich, dass Bauwillige auf etwaige Abwehrrechte verzichten wollen, da das Bauplanungsrecht die Nutzbarkeit der Grundstücke auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung regeln soll. Dementsprechend stellt das baurechtliche Rücksichtnahmegebot nicht „personenbezogen“ auf die Eigentumsverhältnisse oder die Nutzungsberechtigten zu einem bestimmten Zeitpunkt ab.

Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Betreiber der gewerblichen Anlagen nicht darauf vertrauen können, dass sie nur deshalb von Auflagen zum Schutz heranrückender Wohnbebauung vor Lärm verschont bleiben, weil ihre Betriebe zuerst entstanden sind.“

#### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Eine Aktualisierung des Gutachtens allein mit dem Ziel, die alte RLS-90 durch die neu eingeführte RLS-19 zu ersetzen, wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht als erforderlich erachtet.

Die Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgen.

Wie in der Stellungnahme empfohlen, wird dann für die Ermittlung der Straßenverkehrslärmimmissionen anstelle der Berechnungsvorschrift RLS-90 die am 15. März 2021 eingeführte RLS-19 angewendet. Bei der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen werden auch die gemäß Verkehrsuntersuchung Usedom bei Fertigstellung des geplanten Swinetunnels in Polen zu erwartenden Auswirkungen auf das Straßennetz berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Gewerbelärms wird zusätzlich die gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 05.01.2022 geforderte Auseinandersetzung mit evtl. Geräuschbelastungen durch den Unterbrecherschacht im Bereich Triftweg/Zufahrt Wohngebiet geführt.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. In den Planunterlagen wurden aufgrund der Gebietseinstufungen objektiv die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung festgelegt.

**Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.**

**Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V  
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund  
Frankendamm 17  
18404 Stralsund**

**06.01.2022**

**Zitat:**

*„Die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft.*

*Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.*

**Hinweis:**

*Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung*

*Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.*

*In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Die allgemeingültigen Ausführungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgenommen.

## IV. Landkreis Vorpommern-Greifswald

**Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz**  
**SG Bauleitplanung/Denkmalschutz**  
**Leipziger Allee 26**  
**17389 Anklam**

**19.01.2022/26.01.2022**

### **Zitat:**

„Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes vom 21.12.2021 (Eingangsdatum 22.12.2021)
- Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes von 09-2021
- Vorentwurf der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes von 09-2021
- Checkliste für die Umweltprüfung von 09-2021
- Schalltechnische Untersuchung von 04-2021
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 09-2021
- bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

### **1. Gesundheitsamt**

#### **1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

- wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

### **2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz**

#### **2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz**

##### **2.1.1 SB Bauleitplanung**

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Koserow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP wurde überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“, Fläche für Abwasserbeseitigung und eine kleine Teilfläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die 10. Änderung des FNP bedarf einer Genehmigung.

2. Es fehlen inhaltliche Angaben zu den Darstellungen der gemischten Baufläche, dem Sondergebiet Hotel und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ (Lagerflächen gemeindlicher Bauhof).
3. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.
4. Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß der Checkliste bestehen keine Einwände.

#### 2.1.2 SB Bodendenkmalpflege

Die Planung berührt die archäologische Fundstätte Koserow, Fundplatz 2 der Gemarkung Koserow und damit ein geschütztes „blaues“ Bodendenkmal (s. Anlage).

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens weitere Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen** in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.“

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 LV. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.





### 2.1.3 SB Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

## **2.2 SG Naturschutz**

nachgereicht mit Stellungnahme vom 26.01.2022

### **Umweltbericht**

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Koserow eingereichten Unterlage zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Die Scopingunterlage wird bestätigt.

### **Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot**

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen. Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

## **Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das betroffene Grundstück liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel.“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996). Nach § 4 Abs.1 der Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Nach § 4 Abs. 1 Ziff. 3 ist insbesondere verboten

1. Bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern, auch solche, die keiner Genehmigung oder Anzeige nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bedürfen, ausgenommen jagdliche Einrichtungen, sofern eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen ist;

§ 4 Abs.4 der Verordnung sagt aus, dass der Landrat als untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind

Nach § 4 Abs.5 der Verordnung können in Einzelfällen Befreiungen von den Verboten erteilt werden, wenn

- 1.) die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
  - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder
  - b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder
- 2.) überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Ziel der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ist es, die natürliche Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten und bestehende Störungen und Belastungen zu stoppen.

Da mit dem Vorhaben auch wegen seiner negativen Vorbildwirkung nachteilige Wirkungen zu erwarten sind, liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung (§ 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung) nicht vor. Das Bauverbot in der Verordnung war beabsichtigt, um Natur und Landschaft in ihrer spezifischen, die Unterschutzstellung tragenden Ausbildung zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

Die Erteilung einer Befreiung ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Die Versagung der Befreiung führt hier nicht zu einer beabsichtigten Härte, da die beantragte Nutzung bisher nicht auf dem Standort vorhanden war. Überwiegende Gründe des öffentlichen Gemeinwohls/Interesse sind mit der vorgesehenen Nutzung nicht zu verbinden.

Im § 15 BNatSchG, der Eingriffsregelung, findet man implizit das öffentliche Interesse wieder. Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Im Zuge des Verfahrens ist das öffentliche Interesse nachzuweisen.

Eine umfassende Begründung ist vorzunehmen.

Das Vorhaben kann nicht im Wege einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung zugelassen werden, es bedarf einer Ausgliederung (Aufhebung der Landschaftsschutzgebietsverordnung). Das Verfahren zur Ausgliederung des Vorhabengebietes muss im Rahmen der Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde muss dazu Öffentlichkeit und anerkannte Naturschutzverbände beteiligen. Der Ausgang des Verfahrens ist offen.

### **Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen des B-Planverfahrens umfassend zu prüfen und Maßnahmen nachzuweisen.

### **Gesetzlicher Gehölzschutz**

In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, die im Bereich der Baugrenzen liegen und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einbestellt worden. Nach Ziffer 3.1.6 des Baumschutzkompensationserlasses besteht nur die Verpflichtung zur Pflanzung von 1:1, für den darüberhinausgehenden Kompensationsumfang besteht ein Wahlrecht, ob gepflanzt oder ob eine Ausgleichszahlung erfolgen soll. Die Gemeinde muss im Antrag auf Ausnahmegenehmigung bereits entscheiden, ob und in welchem Umfang sie von diesem Wahlrecht Gebrauch machen will.

Da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung vollständig und abschließend abgearbeitet werden müssen, sind auch verbindlich verfügbare Pflanzstandorte nachzuweisen bzw. zuzuordnen. Es sind deshalb geeignete Pflanzstandorte innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes nachzuweisen und zu sichern.

Entgegen den Ausführungen auf Seite 15 der textlichen Begründung zum FNP gilt somit die Berücksichtigung der Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm.

### **3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

#### **3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

##### 3.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Seitens der unteren Abfall- und unteren Bodenschutzbehörde des LK VG bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

##### 3.1.2 SB Immissionsschutz

Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind in der o.g. FNP-Änderung berücksichtigt.

#### **3.2 SG Wasserwirtschaft**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise, aus der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.06.2019, zu.

### **4. Straßenverkehrsamt**

#### **4.1 SG Verkehrsstelle**

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichten Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.“

## **Abwägung Gemeindevertretung:**

### **Zu 1. Gesundheitsamt**

#### **1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.

### **Zu 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz**

#### **2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz**

##### **2.1.1 SB Bauleitplanung**

Zu 1.:

Die verfahrensrechtlichen Hinweise werden in den Planunterlagen beachtet.

Zu 2.:

Inhaltliche Angaben zu den Darstellungen der gemischten Baufläche, dem Sondergebiet Hotel und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ erfolgten in der Begründung.

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 „Hotel Nautic“ 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 Aktualisierung bzw. 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“ angepasst. Die Inhalte des SO Hotel sind im v.g. Bebauungsplan Nr. 16 geregelt. Bei der gemischten Baufläche handelt es sich um die Hoffläche eines Wohngrundstückes.

Die Einbeziehung der Grundstücke erfolgt zudem aus naturschutzrechtlichen Gründen. Die Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofes, das Sonstige Sondergebiet Hotel und die gemischte Baufläche liegen noch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel.“ Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein begründeter Antrag auf Ausgliederung aller Grundstücke gestellt.

Zu 3.:

Im weiteren Planverfahren wird die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachgewiesen.

Die zuständige Umweltbehörde hat mit Stellungnahme vom 26.01.2022 die Scopingunterlage bestätigt.

Die Umweltprüfung einschl. den Darstellungen zum Schutzgut Fläche wurde vorgelegt und ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 06.04.2022 dargestellt, dass die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Zu 4.:

Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß der Checkliste wurden keine Einwände vorgebracht.

Die auf der Scopingunterlage basierende Umweltprüfung wurde erstellt und ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

#### 2.1.2 SB Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Plan im Bereich des SO Hotel die archäologische Fundstätte Koserow, Fundplatz 2.

Die Abgrenzung des Bodendenkmals wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In der Begründung erfolgt unter Punkt „4.5. Denkmalschutz“ ein Verweis auf das Bodendenkmal.

Außerdem wird vermerkt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen als textlicher Hinweis aufgenommen werden.

#### 2.1.3 SB Baudenkmalpflege

In der Begründung ist unter Punkt „4.5. Denkmalschutz“ bereits vermerkt, dass durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt werden.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wird im Verfahren beteiligt.

### **2.2 SG Naturschutz**

#### **Umweltbericht**

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage des mit der Checkliste abgestimmten Umfangs und Detaillierungsgrades durchgeführt und gemäß Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht erstellt.

Sowohl in der Scoping-Unterlage als auch im Umweltbericht wurde das Schutzgut Fläche zusätzlich in die Umweltprüfung eingestellt.

Der Umweltbericht wird mit den Entwurfsunterlagen der zuständigen Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorgelegt.

### **Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot**

Die Hinweise der zuständigen Naturschutzbehörde zur Eingriffsregelung, die Maßnahmen der Vermeidung und der Kompensation von Eingriffen einschließt, werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis ermittelt.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ in der Neufassung von 2018.

### **Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel.“ Die Erweiterung des Geltungsbereiches der 10. Änderung, der ursprünglich auf das Allgemeine Wohngebiet begrenzt war, wurde erforderlich, da sich das Sonstige Sondergebiet Hotel, der gemeindliche Bauhof und eine Hoffläche im Landschaftsschutzgebiet befinden und dies dem Schutzzweck entgegensteht.

Mit den Entwurfsunterlagen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein begründeter Antrag auf Ausgliederung des Planänderungsgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt und das öffentliche Interesse nachgewiesen.

### **Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgte eine Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte in Folge verfahrenskritischen Artenvorkommens. Es wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt, dass durch Vermeidungs- und minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden die artenschutzrechtlichen Belange konkret geprüft und detaillierte Maßnahmen zum Ausschluss von Beeinträchtigungen geschützter Tierpopulationen festgelegt. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Punkt 4.1 der Begründung.

### **Gesetzlicher Gehölzschutz**

Die Hinweise der zuständigen Naturschutzbehörde zur Berücksichtigung der Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes und der Schutzkriterien gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V werden berücksichtigt und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 konkretisiert.

Die Ausführungen in der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des zutreffenden Schutzstatus auch für Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm werden korrigiert.

### **Zu 3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

#### **3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

##### **3.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

In der Begründung wird unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt, dass seitens der unteren Abfall- und unteren Bodenschutzbehörde des LK VG keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen und nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt sind.

##### **3.1.2 SB Immissionsschutz**

In der Begründung erfolgt unter Punkt „4.2 Immissionsschutz“ der Vermerk, dass die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde in der Planänderung berücksichtigt wurden.

#### **3.2 SG Wasserwirtschaft**

Die Hinweise der unteren Wasserbehörde aus der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.06.2019 wurden in der Begründung unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ umfassend dargestellt und werden im Rahmen der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom- Peenestrom“ und der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom sind im Verfahren beteiligt worden.

### **Zu 4. Straßenverkehrsamt**

#### **4.1 SG Verkehrsstelle**

Die Hinweise des Straßenverkehrsamtes wurden aufgrund gleichlautender Stellungnahme zur Planungsanzeige bereits in der Begründung unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ dargestellt.

**Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.**



## V. Sonstige Träger öffentlicher Belange

### Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom

Zu Achterwasser 6

17459 Ückeritz

05.01.2022

#### **Zitat:**

*„Im Zusammenhang mit der Darstellung der beabsichtigten Entwicklung für ein allgemeines Wohngebiet sollen auch die angrenzenden Flächendarstellungen angepasst werden. Diese 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 „Hotel Nautic“ ab. Bei den zusätzlich einbezogenen Grundstücken handelt es sich um die Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofes, ein sonstiges Sondergebiet Hotel und eine kleinteilige Hoffläche eines Wohngrundstückes.*

Zum Geltungsbereich der geplanten Wohnbebauung mit den Flurstücken 54/1, 48/6 und 48/5 konnten wir den Scoping-Unterlagen entnehmen, dass die Entwicklung von 10 Grundstücken mit maximal 67 Wohneinheiten geplant ist. Dies könnte in etwa eine Kapazität von 200 Einwohnern bedeuten.

Öffentliche Leitungen zur Trinkwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung befinden sich direkt vor dem Geltungsbereich im Triftweg. Weiterhin ist direkt vor dem Geltungsbereich in der öffentlichen Straße „Triftweg“ ein Druckunterbrecherschacht angeordnet. Es ist zu prüfen, ob dieser Geruchs- bzw. Geräuschemissionen verursacht, welche störende Auswirkungen auf die Wohnbebauung haben könnten. In der Regel wird dazu ein qualifiziertes Gutachten erstellt.

Die Kapazitäten der Trink- und Abwasseranlagen könnten für die geplante Bebauung ausreichend sein. Genaue Aussagen können wir jedoch erst nach Vorlage einer Trinkwasserberarfs- und Abwasseranfallsermittlung treffen.

#### **Hinweis:**

Sollte der Geltungsbereich dem Innenbereich der Gemeinde Koserow zugeordnet werden, erhebt der Zweckverband zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung der öffentlichen Einrichtungen zur zentralen Abwasserbeseitigung einen einmaligen Anschlussbeitrag. Die Erschließung der Grundstücke (innere Erschließung) und ggf. notwendige Änderungen an vorhandenen Anlagen trägt der Vorhabenträger.

#### **Zusätzlich einbezogene Flächen:**

Für die zusätzlich einbezogenen Grundstücke (Flurstück 47; 43/41; 43/43 u. 43/42), deren Flächendarstellungen angepasst werden soll, ist der über die privaten Grundstücke verlaufende, öffentliche Abwasserkanal mit im Flächennutzungsplan darzustellen. Diesbezüglich senden wir Ihnen in der Anlage des Schreibens einen Bestandsplan.“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes hat über Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Bereich des Triftweges zu erfolgen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird dem Zweckverband eine Trinkwasserberedarfs- und Abwasseranfallsermittlung übergeben.

Die Baugebiete SO Hotel, Bauhof und die gemischte Baufläche sind bereits erschlossen.

Die Trasse des über den Triftweg, das SO Hotel und den Bauhof verlaufenden Abwasserkanals wird in die Planzeichnung übernommen.

Der Hinweis zu den Anschlussbeiträgen wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „4.4 Verkehr und Medien“ angeführt.

Der Zweckverband hat darauf hingewiesen, dass vor dem Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes im Triftweg ein Druckunterbrecherschacht angeordnet ist, der ggfs. Geruchs- bzw. Geräuschemissionen verursacht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden die notwendigen Untersuchungen durchgeführt, um störende Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung auszuschließen.

**Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.**

**Deutsche Telekom Technik GmbH**

**PTI 23, PPB 3**

**Barther Straße 72**

**18437 Stralsund**

**13.01.2022**

### **Zitat:**

*„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Gegen die 10. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:*

*In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.*

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

*Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH gemäß den Absätzen 3 bis 5 werden in der Begründung unter Punkt „4.4 Verkehr und Medien“ ergänzt.

**Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

**Wiesenweg 6**

**17449 Trassenheide**

**10.01.2022**

**Zitat:**

*„Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.*

*Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.*

*Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.*

**Anmerkungen:**

*Gegen den Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon-Nr. 03834/8540-5319).*

*Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.*

**Anlagen:**

Merkblatt

Leitungsanfrage

GAS.pdf“

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan befinden sich Niederdruckleitungen in den Grundstücken der öffentlichen Verkehrsflächen sowie als Hausanschlüsse.

Die Anmerkungen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH werden in die Begründung unter Punkt „4.4 Verkehr und Medien“ aufgenommen.

**Zitat:**

„Dem Wasser- und Bodenverband obliegt die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung und den dazugehörigen Anlagen. Ebenfalls unterhaltungspflichtig ist der WBV für die Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen. Die Gemeinde Koserow hat Flächen im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Koserow.

Der Wasserstand im Einzugsgebiet wird in Abstimmung mit den landwirtschaftlichen Nutzern gehalten.

Die Schöpfwerkskosten werden auf die Grundstücke des Einzugsgebietes und die Kosten für die Deichunterhaltung auf die Vorteilsflächen gemäß der Satzung des WBV umgelegt.

Im Gemeindegebiet befinden sich ca. 16,2 km Gewässer 2. Ordnung. Davon sind 15,2 km offene Gewässer und 1,00 km verrohrte Gewässerabschnitte. Die Maßnahme berührt den WBV am Graben 41-017.

Die dem Wassergesetz unterliegenden Gewässer zweiter Ordnung samt Uferbereich und landwirtschaftlichen Deiche einschließlich der zugehörigen Schutzstreifen beinhalten Duldungspflichten und Nutzungseinschränkungen der betroffenen Grundstücke. Der Uferbereich der Gewässer umfasst nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 38 das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer II. Ordnung landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, in einer Breite von 5 Metern im Außenbereich. Bei den Deichen beträgt der Schutzstreifen 3 m. Bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante bemisst sich der Abstand ab Böschungsoberkante.

Für Gewässer zweiter Ordnung innerhalb von Ortslagen legt die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald die dem Wassergesetz unterliegenden Uferrandstreifen fest. Diese Behörde ist auch Genehmigungsbehörde für Baumaßnahmen und Veränderungen in vorgenannten Bereichen. Es besteht die gesetzliche Verpflichtung, dass die Uferrandstreifen und Deichschutzstreifen in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften sind, dass die Gewässer- oder Deichunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 41 WHG und § 66 LWaG, haben die Eigentümer, Anlieger und Hinterlieger sowie Nutzungsberechtigten der Gewässer zu dulden, dass die Unterhaltungspflichtigen oder deren Beauftragte die Grundstücke betreten, befahren, vorübergehend benutzen und das Aufbringen des Aushubs auf ihrem Grundstück zu dulden, soweit die bisherige Nutzung nicht dauerhaft beeinträchtigt wird. Sofern die Unterhaltungstrassen entlang der Gewässer nicht durchgängig befahrbar sind, müssen an geeigneten Grundstücken Zufahrtstrassen zum Gewässerrandstreifen ggf. auch bei Hinterliegern realisiert werden, um eine lückenlose Unterhaltung zu ermöglichen.

Die Unterhaltung erfolgt in der Regel von der südlichen Grabenseite. Diese befindet sich gemäß unseren Unterlagen auf dem Flurstück 46. Das sollte jedoch noch genau festgestellt werden.

Diese Trasse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Insbesondere bei Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass hereinragender Bewuchs nicht die Nutzung der Trasse einschränkt. Es wird ein Lichtraumprofil von mind. 5 m Breite benötigt.

Kann die herkömmliche Unterhaltungstechnik wegen Platzmangel nicht eingesetzt werden, weisen wir darauf hin, dass bei der Gewässerunterhaltung mit Mehrkosten durch Einsatz von Handarbeitskräften, bzw. Einsatz spezieller Technik gerechnet werden muss, die gemäß der Veranlagungsregel zur Satzung des WBV in Rechnung gestellt werden kann.

Die Gewässerunterhaltung erfolgt im Regelfall durch Kettenbagger mit Krautkorb.

Die Geräte für die Gewässerunterhaltung sind zwischen 09 t bis 23 t schwer. Im Bereich von Wende- und Rangierstellen treten geringe Flurschäden auf. Aus der gesetzlichen Pflicht des WBV zur Gewässerunterhaltung kann kein individueller Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Gewässerunterhaltung abgeleitet werden.

Die Pflicht zur Unterhaltung richtet sich nach § 62 LWaG, der wiederum auf § 39 WHG verweist. Die Krautung oder Grundräumung der Gewässer zweiter Ordnung erfolgt nach Bedarf und muss nicht zwingend jährlich erfolgen.

Gegen Einleitung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich nichts einzuwenden

Wir bitten dabei folgendes zu beachten:

Es ist mindestens eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers über Schlammfang und Tauchwände notwendig. Die Funktionalität des Schlammfanges ist durch regelmäßige Reinigung durch den späteren Betreiber sicherzustellen. Erhöhen sich die Kosten der Gewässerunterhaltung durch das Einleiten von Abwasser sind dem Unterhaltungspflichtigen die Mehrkosten im Sinne des § 65 LWaG zu ersetzen.

Einleitgenehmigungen in Gewässer II. Ordnung erteilt die untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband.

Eine Verpflichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe besteht seitens des WBV Insel Usedom-Peenestrom nicht (§ 68 LWaG M-V).

Alle mit den geplanten Maßnahmen am Gewässer zusammenhängenden Kosten und Folgekosten werden durch den Antragsteller getragen.“

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom – Peenestrom“ werden zur Kenntnis genommen und eine Zusammenfassung in der Begründung unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

Der Graben II. Ordnung 41-017 wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Mit dem WBV wurde vereinbart, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 zusammen mit der unteren Wasserbehörde eine Begehung durchzuführen, um die Zufahrt, den freizuhaltenen Bewirtschaftungsstreifen und die Bedingungen für die Erteilung der Einleitgenehmigungen in Gewässer II. Ordnung abzustimmen.

**50Hertz Transmission GmbH**  
**Heidestraße 2**  
**10557 Berlin**

**06.01.2022**

**Zitat:**

*„Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.*

*Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

In der Begründung erfolgt unter Punkt „4.4 Verkehr und Medien“ der Vermerk, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

**Neptune Energy Deutschland GmbH**  
**Waldstraße 39**  
**49808 Lingen (Ems)**

**E-Mail**

**02.02.2022**

**Zitat:**

*„Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass im Bereich der geplanten Maßnahme keine Anlagen unseres Unternehmens liegen.*

*Diese Stellungnahme ersetzt nicht die bergbauliche Stellungnahme des zuständigen Bergamtes Stralsund.*

*Zukünftig können Sie Ihre Anfragen über das BIL-Portal stellen:  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/bil-request/bil-login/login/>  
Anfragen über das Portal sind für Sie kostenlos.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Hinweise der Neptune Energy Deutschland GmbH werden in der Begründung unter Punkt „5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

Das Bergamt Stralsund wurde im Verfahren beteiligt.

**Zitat:**

„Wir möchten Ihnen mitteilen, dass die DISA energy GmbH nicht mehr Eigentümer der Bergrechte (Usedom Ost) sind und bitten Sie, uns diesbezüglich nicht mehr anzuschreiben.“

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**VI. Verbände, Institutionen**

**örtliche Feuerwehr**

**17.01.2022**

**Zitat:**

„Zu o.g. Unterlagen folgende Bemerkungen seitens der FF. Koserow:

1. Wie schon bei regelmäßigen Brandverhütungsschauen im Plangebiet festgestellt worden ist, ist die Löschwasserversorgung in diesem Gebiet seitens der Feuerwehr als sehr kritisch zu betrachten. Das vorhandene Hydrantennetz (Verästelungssystem) in der Nähe des Plangebiets (Achterstraße/ Ecke Eiscafe Moritz H 80, Achterstraße/ Ecke Kleingartenverein H 80, Hauptstraße/ Ecke Jugendweg H 250, sowie Triftweg Höhe Zufahrt Hotel Hanse Kogge H 80) ist laut Aussage des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser Insel Usedom nur noch zur Erstbrandbekämpfung aus Gründen des Trinkwasserschutzes und der Ergiebigkeit des Wassernetzes zu nutzen.

Daher empfehlen wir als Feuerwehr, in Absprache mit den Eigentümern im geplanten Wohngebiet (Flur 9, Flurstück 48/5, 48/6 und 54/1) sowie im vorhandenen Hotelkomplex Hotel Nautic (Flurstück 43/38), Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 (groß) zu errichten. Für die Wasserentnahme ist ein Sauganschluss nach DIN 14244 zu errichten. Die Löschwasserentnahmestellen sowie das Wohngebiet müssen über eine Zufahrt erreichbar sein, deren Ausführung der Muster- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr bzw. der DIN 14090 entspricht. Die Geodätische Saughöhe darf nicht überschritten werden, andernfalls müssen Löschteiche nach DIN 14210 oder ein unterirdisches Löschwassersystem nach DIN 14230 für die Objekte angelegt werden. Dieses bitte in vorheriger Absprache mit der Feuerwehr.

2. Die dafür nötige Feuerwehrezufahrten sowie die dafür notwendige Feuerwehrrstellplätze und entsprechende Beschilderungen für das Freihalten der Zufahrten sind mit der Örtlichen Feuerwehr Koserow abzusprechen.
3. Über eine Besichtigung vor Ort und weitere Absprachen mit den Eigentümern würde die Freiwillige Feuerwehr Koserow sich freuen.

Sollten Sie Fragen haben, so stehe ich ihnen unter der Rufnummer 01729758542 gerne zur Verfügung.

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr werden berücksichtigt und in der Begründung unter Punkt „4.4 Verkehr und Medien“ wiedergegeben.

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern werden die notwendigen Abstimmungen zur Herrichtung der Löschwasserbrunnen und zur örtlichen Einordnung der Feuerwehrezufahrten einschl. Feuerwehrstellplätzen und Beschilderungen durchgeführt.

## **VII. Nachbargemeinden**

**Loddin**

11.01.2022/  
Schr. des Amtes vom 22.06.2022

Die Gemeinde Loddin hat dem Planvorhaben zugestimmt.

**Zempin**

21.02.2022/  
Schr. des Amtes vom 22.06.2022

### **Zitat:**

*„Die Gemeinde Zempin hat sich im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertreter am 21.0.2022 mit dem Planvorhaben befasst und stimmt den formulierten Planungszielen nicht zu.“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Gemeinde Koserow nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Zempin zur Kenntnis.

Da in der Stellungnahme keine Begründung für die Ablehnung des Vorhabens erfolgte, kann sich die Gemeinde Koserow im Rahmen der Abwägung damit nicht objektiv auseinandersetzen.

**Daher wird die Gemeinde Zempin im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.**

## **VIII. Vorhabenträger**

18.01.2022

### **Zitat:**

*„Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21.12.2021 zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in der Fassung 09-2021 teile ich Ihnen mit, dass ich gegen die geplante Änderung keine Einwände habe.“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.**



**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: ... ; davon anwesend: ...; Ja- Stimmen: ...; Nein- Stimmen: ...; Stimmenthaltungen: ...

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung ist 1 Mitglied der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.  
ausgeschlossener Gemeindevertreter: Herr Mußgang

**2.**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Ostseebad Koserow, den .....

Der Bürgermeister