

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage

GVKo-0711/22

öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in der Fassung von 06-2022

<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

Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch den Triftweg, im Osten durch Wohnbebauung an der Hauptstraße, im Süden durch einen Graben II. Ordnung und landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch die Bundesstraße 111 begrenzt.

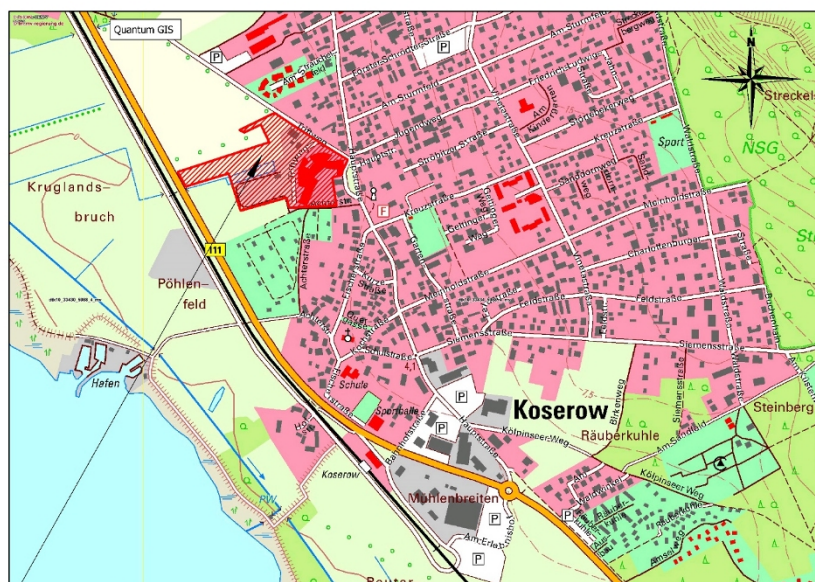
In den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow werden folgende Grundstücke einbezogen:

Gemarkung Koserow

Flur 9

Flurstücke 43/28, 43/32, 43/ 41, 43/42, 43/43 teilweise, 43/44 teilweise, 46 teilweise, 48/5, 48/6, 54/1 und 47

Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt rd. 3,55 ha.



Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow für das Wohngebiet südlich des Triftweges

1.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung, Begründung einschl. Umweltprüfung, Schalltechnischer Untersuchung und Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird in der vorliegenden Fassung von 06-2022 gebilligt.

2.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow von 06-2022, bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung einschl. Umweltprüfung,
- Schalltechnischer Untersuchung,
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Koserow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

Gemäß § 2a 1. des Baugesetzbuches ist der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow eine **Begründung (Teil 1)** beigefügt, in der gemäß dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planänderung dargelegt sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow weist für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Nutzungsarten aus:

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

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Die angrenzenden Grundstücke des gemeindlichen Bauhofes und einer Hotelanlage werden berichtigend einbezogen.

Die Flächen des Planänderungsgebietes werden wie folgt ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Geplant sind Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen/ generationsübergreifendes Wohnen, barrierearme Wohnungen und weitere Angebote für besondere Wohnformen.

Anlage/n

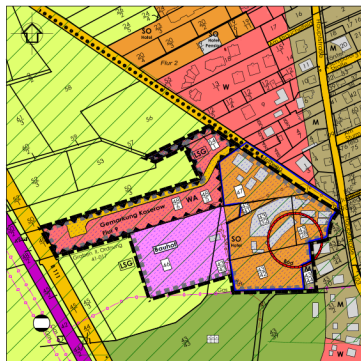
1	2	Plan Entwurf 10. Änd. FNP Koserow 06-2022 (öffentlich)
2	3	Begründung Entwurf 10. Änd. FNP Koserow 06-2022 (öffentlich)
3	4	Anlage Begr. Entwurf 10. Änd. FNP Koserow 06-2022 (öffentlich)

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

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow für das Wohngebiet südlich des Triftweges

PLANZEICHNUNG

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Darstellung der Flächennutzung gemäß der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes M: 1 : 2.500



ZEICHENERKLÄRUNG

- gem. PlanZV für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
 - M gemischte Bauflächen § 1 Abs.1 Nr. 2 BauVO
 - SO Sondergebiet Hotel § 11 Abs. 2 BauVO
- 2. Errichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- Röchen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: **Reithal** Lagerflächen gemeindlicher Bauhof
- 3. Röchen für den öffentlichen Verkehr und für die städtischen Hauptverkehrswege**
- Planstraße § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauG
- 4. Hauptabwasserleitungen**
- Abwasserleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauG
- 5. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Lärmschutz § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauG
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, insbesondere bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserzonen) § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauG
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 7. Naturschutzliche Übernahmen**
- Landschaftsschutzgebiet insel. (außerdem mit Festlandgröße) § 5 Abs. 4 BauG
 - Bodendenkmal
 - Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- 8. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstückbezeichnungen Flurstücksgrenzen
 - wesentlicher Gebäudebestand ergibt gemäß Luftbild
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Hotel Heulick"
- 9. Naturschutzliche Darstellungen eingetragend an den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO
 - gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauVO
 - Sondergebiet Hotel § 11 Abs. 2 BauVO
 - Sondergebiet Hotel/Parkhaus § 11 Abs. 2 BauVO
 - öffentliche Verkehrsflächen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauG
 - Bahnanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauG
 - Großflächen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauG
 - Zweckbestimmung: Dauerkampfbänke
 - Röchen für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauG
 - Flurstücksgrenzen
 - Gebäude gemäß Kataster
 - wesentlicher Gebäudebestand ergibt gemäß Luftbild
 - Hauptverkehrswege
 - Hauptabwasserleitungen
 - Hauptabwasserleitungen
 - Gas
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Hotel Heulick"
 - Landschaftsschutzgebiet insel. (außerdem mit Festlandgröße)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Koserow vom 14.04.2019. Die öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Lüsdorfer Anzeiger“ am 22.05.2019 und im Internet unter der Adresse <http://www.ostseebad.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“. Gemeinde Koserow, Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Der Vorwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht ist der Umweltschutz hat in der Zeit vom 03.03.2022 zum 04.02.2023 während folgender Zeiten:

montag, mittwochs und donnerstag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
dienstag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
freitag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

 nach § 3 Abs. 1 BauG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fragestich abgegebene Stellungnahmen bei der Besichtigung über die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Lüsdorfer Anzeiger“ am 22.12.2021 und im Internet unter der Adresse <http://www.ostseebad.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Koserow, Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die von der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow betroffenen Behörden, Sorgenfall öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Ostseebad Koserow hat die zum Vorwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der betroffenen, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Ostseebad Koserow hat am den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einreichung der Gemeinde Ostseebad Koserow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

montag, mittwochs und donnerstag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
dienstag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
freitag	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

 nach § 3 Abs. 2 BauG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fragestich abgegebene Stellungnahmen bei der Besichtigung über die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Lüsdorfer Anzeiger“ am und im Internet unter der Adresse <http://www.ostseebad.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Koserow, Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die von der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow betroffenen Behörden, Sorgenfall öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Ostseebad Koserow hat die zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der betroffenen, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow wurde am von der Gemeindevertretung Ostseebad Koserow beschlossen. Die Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Koserow vom gefasst. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow wurde durch den Landesrat Vorpommern - Greifswald am AZ. mit erlassen. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Koserow vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landesrat Vorpommern - Greifswald am bestätigt. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht wird harmful aufgeführt. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow ist mit Absicht des wiesem genehmigt. Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.09.2021 (BGBl. I S. 2005) (BGBl. I S. 1533).
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern** zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzgesetz - NatSchG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V G. Nr. 79/19), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 21, 228).
- Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UStVG)** in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 545).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 103).
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.04.2020 (GVBl. M-V S. 166, 181).
- Landesumweltentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-M-V)** vom 09.06.2016 (GVBl. M-V S. 322).
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (REP VP 2010)** vom 20.09.2010 (GVBl. M-V S. 45).

Nachrichtlich
Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung der 1., 2., 3., 5., 6. und 9. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes M: 1 : 2.500



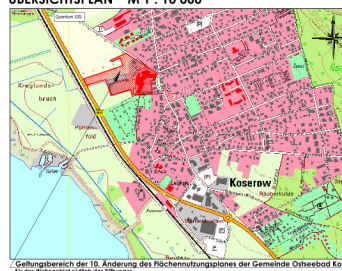
ZEICHENERKLÄRUNG

- gem. PlanZV für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sondergebiet Hotel § 11 Abs. 2 BauVO
 - W Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO
 - M gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauVO
 - SO Sondergebiet Hotel § 11 Abs. 2 BauVO
 - SO Sondergebiet Hotel/Parkhaus § 11 Abs. 2 BauVO
 - öffentliche Verkehrsflächen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauG
 - Bahnanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauG
 - Großflächen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauG
 - Zweckbestimmung: Dauerkampfbänke
 - Röchen für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauG
 - Flurstücksgrenzen
 - Gebäude gemäß Kataster
 - wesentlicher Gebäudebestand ergibt gemäß Luftbild
 - Hauptverkehrswege
 - Hauptabwasserleitungen
 - Hauptabwasserleitungen
 - Gas
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Hotel Heulick"
 - Landschaftsschutzgebiet insel. (außerdem mit Festlandgröße)
- 2. Flächen für die Landwirtschaft**
- Röchen für die Landwirtschaft
- 3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhrung und Abwasserbeseitigung für Abgeborenen sowie für Hauptabwasserleitungen und Hauptabwasserleitungen**
- Abwasser
 - Abwasserleitung
- 4. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- wesentlicher Gebäudebestand gemäß Kataster

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Koserow
Ort	Koserow
Flurstück	43/28, 43/28, 43.141, 43.142, 43.143 teilweise, 43.144 teilweise, 47.48/5, 48/6 und 54/1

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow für das Wohngebiet südlich des Triftweges

Entwurf	06-2022	Hoch	Langhoff	Maßstab: Langhoff
Vorwurf	09-2021	Hoch	Langhoff	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	1 : 2500
Projekt: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow für das Wohngebiet südlich des Triftweges				
Planung:	UPEG UBEDOM Projektentwicklungs, mbH Steinshofstraße 1a, 17489 Pustitzhagen Tel: (0383) 12601-1, Fax: (0383) 12602-0 http://www.hansherde.de			Projekt Nr.: 19-13



BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow



ENTWURFSFASSUNG VON 06-2022

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

	Seite
1.0 Einleitung	3 - 15
1.1 Anlass der Planaufstellung und Planungsziel	3 - 10
1.2 Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes	10 - 12
1.3 Bestandssituation	13 - 15
2.0 Rechtlicher Planungsrahmen	16 - 20
2.1 Gesetzliche Grundlagen	16
2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung	17 - 19
2.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	19 - 20
3.0 Städtebauliche Entwicklungsziele	21 - 26
3.1 Bisherige Zielstellung	21 - 22
3.2 Neue Zielstellung	22 - 23
3.3 Beschreibung des Allgemeinen Wohngebietes	24 - 26
4.0 Wesentliche in die Planänderung einzustellende Belange	27 - 39
4.1 Natur- und Umweltschutz sowie Artenschutz	27 - 29
untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	
4.2 Immissionsschutz	29 - 31
untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung für das Allgemeine Wohngebiet	
4.3 Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz	32 - 33
4.4 Verkehr und Medien	34 - 38
4.5 Denkmalschutz	38 - 39
5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	39 - 43

Anlage

Luftbild Ostseebad Koserow mit Kennzeichnung der Bebauungsplangebiete (Wohnungsbau) und unbeplanten Entwicklungspotentiale

TEIL 2 UMWELTPRÜFUNG

1 - 45

1.0 Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung und Planungsziel

Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in einem Tourismusschwerpunktraum und gehört zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern. Mit Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

In Umsetzung dieser Ziele hat sich die Gemeinde Ostseebad Koserow entsprechend dem stetig wachsenden Bedarf insbesondere auch beständig für die Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen engagiert.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes wurden im Gemeindegebiet auf Grundlage von Bebauungsplänen/Vorhaben- und Erschließungsplänen Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhausbebauung und altersgerechte Wohnformen eröffnet. Bestehende Baulücken wurden weitestgehend geschlossen.

In den Wohnbauflächenausweisungen hat sich die Gemeinde auf die Ausnutzung der Innenentwicklungspotentiale konzentriert. Dieses Flächenreservoir ist nunmehr fast vollständig ausgeschöpft. Noch zur Verfügung stehende Potentiale sind auf vereinzelte Standorte begrenzt.

In den einzelnen verbindlichen Bauleitplangebieten stellt sich der Stand der Umsetzung der Planungen derzeit wie folgt dar:

Bezeichnung Plangebiet	prognostizierte Wohneinheiten	Kapazitätsreserven
B- Plangebiet Nr. 1 „Kreuzstraße - Vinetastraße - Meinholdstraße“	11 WE (Hausgruppen) (altenbetr. Wohnen) 4 Mehrfamilienhäuser	1 Mehrfamilienhaus
B- Plangebiet Nr. 3 „Wohnbebauung an den Kreuzen Blöcken“	23 WE (Einzel- und Doppelhäuser)	Baufeld 1 frei (2 WE)
B- Plangebiet Nr. 6 „Wohnungsbebauung auf dem Grundstück Ecke Vinetastraße/ Kreuzstraße“ einschl. 1. Änderung	20 WE (Einzelhäuser)	0 WE
B- Plangebiet Nr. 8 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“ einschl. 1. Änderung	15 WE (Einzelhäuser)	0 WE

Bezeichnung Plangebiet	prognostizierte Wohneinheiten	Kapazitätsreserven
-----------------------------------	--	---------------------------

B- Plangebiet Nr. 9 Waldschloss Parow“	22 WE (Einzel- und Doppelhäuser)	5 x 2 WE
---	-------------------------------------	----------

B- Plangebiet Nr. 11 Wohnhäuser auf dem Grundstück Hauptstr. 4“	2x 4 WE	1x 4 WE
---	---------	---------

B- Plangebiet Nr. 13 „Wohnbebauung auf dem Grundstück Vinetastraße/ Ecke F. – L. - Jahnstraße“	5 WE (Einzelhäuser) 37 WE (5 Mehrfamilienhäuser) 1 WE	
---	--	--

B- Plangebiet Nr. 15 „Wohnbebauung 2. Reihe zwischen Vinetastraße und Waldstraße, südlich der Kreuzstraße“ einschl. 1. Änderung	16 WE (Einzelhäuser)	0 WE
---	----------------------	------

V- und E- Plangebiet Nr. 1 „Wohnanlage mit Pension“	20 WE (Mehrfamilienhäuser)	0 WE
--	----------------------------	------

V- und E- Plangebiet Nr. 3 „Ferienwohnanlage“, Hauptstraße 6	11 WE (Mehrfamilienhaus)	0 WE
--	--------------------------	------

Die für die Bebauungsplangebiete Nr. 6, 8,15 und die V/E- Plangebiete Nr. 1 und 3 prognostizierten Wohneinheiten sind vollständig umgesetzt.

In den Bebauungsplangebieten Nr. 3, 9 und 13 stehen insgesamt noch 13 private Grundstücke für eine individuelle Wohnbebauung zur Verfügung.

In den Bebauungsplangebieten Nr. 1 und 11 sind auf den privaten Grundstücken noch Möglichkeiten für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vorhanden. Die Reserven für Mehrfamilienhausbebauung sind auf die Bildung von Teileigentum ausgerichtet.

Die gemeindliche Kapazitätsreserve liegt somit im individuellen Wohnungsbau bei rd. 13 WE und bei Mehrfamilienhäusern bei rd. 8 WE. Es handelt sich ausnahmslos um private Grundstücke. Bau-/Veräußerungsabsichten sind derzeit nicht bekannt, so dass von einer zeitnahen Umsetzung der Planung nicht auszugehen ist.

Angebote für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen derzeit nicht vor.

In der Gemeinde Ostseebad Koserow ist aufgrund der Attraktivität des Ostseebades sowie einer starken touristischen und sozialen Infrastruktur eine stete Nachfrage nach diversen Wohnformen vorhanden. Als Alternative zur Schaffung von Wohneigentum werden von den verschiedensten Bevölkerungsgruppen insbesondere Mietwohnungen nachgefragt. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass in den letzten Jahren sowohl die Grundstücks- als auch die Baupreise erheblich angestiegen sind.

Der größte Bedarf besteht an barrierearmen Wohnungen für Senioren, Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern und an kleineren Wohnungen für Angestellte des Beherbergungsgewerbes.

- **Prognostischer Bedarf an Wohnraum/Wohnformen**

Im Tourismusschwerpunktraum Koserow müssen insbesondere in der Hauptsaison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um über das Dreifache übersteigt.

Aus diesem Grunde wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Koserow ist gemäß Punkt 3.3 (3) RREP Vorpommern als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Um den Anforderungen an einen touristischen Siedlungsschwerpunkt gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Angebote unterbreiten, die mittelfristig zur spezifischen Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfes beitragen.

Die grundlegenden Ziele der Gemeindeentwicklung, die Statistik der Bevölkerungsentwicklung und die konkreten Nachfragen nach bestimmten Wohnformen dienen zur Bestimmung des prognostischen Bedarfes an Wohneinheiten und Wohnformen.

Die Gemeinde Koserow hat sich aufgrund der vielfältigen Infrastruktur zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort entwickelt.

Als Katalysator hinsichtlich des mittelfristigen Bedarfes an Wohnraum und verschiedenen Wohnformen wirken sich insbesondere die Betreibung der vielen Beherbergungseinrichtungen sowie der Dienstleistungs-, Gesundheits-, Handels- und Gewerbeeinrichtungen aus. Koserow ist Grundschulstandort.

Für die in diesem Zusammenhang benötigten Arbeitsplätze soll möglichst ortsnah und bedarfsgerecht Wohnraum bereitgestellt werden, um die Arbeitskräfte dauerhaft an das Unternehmen zu binden.

Die dadurch erzeugte Anziehungswirkung lässt sich insbesondere durch das positive Migrationssaldo der Jahre 2009 bis 2020 ablesen. Im genannten Zeitraum standen durchweg mehr Zuzüge von außerhalb den zu verzeichnenden Fortzügen entgegen. Hieraus ergibt sich ein durchschnittliches positives Migrationssaldo von rd. 41 Zuzügen pro Kalenderjahr:

Jahr / jew. 31.12.	Zuzüge (ZZ)	Fortzüge (FZ)	Saldo Migration
2009	64	36	28
2010	75	36	39
2011	58	23	35
2012	109	41	68
2013	75	34	41
2014	98	25	73
2015	133	61	72
2016	125	102	23
2017	146	99	47
2018	104	99	5
2019	103	96	7
2020	139	80	59
		Mittelwert Migration / Jahr =	41,42

Die Bevölkerungsentwicklung (nur Hauptwohnsitze) im Gemeindegebiet Koserow verlief im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2020 wie folgt:

Jahr / jew. 31.12.	Einwohner Hauptwohnsitz (EW)	Saldo EW	Wohneinheiten (2 Pers = 1 WE)	Saldo WE
2009	1.378		689	
2010	1.417	39	709	20
2011	1.469	52	735	26
2012	1.508	39	754	19
2013	1.584	76	792	38
2014	1.630	46	815	23
2015	1.710	80	855	40
2016	1.753	43	877	22
2017	1.749	-4	875	-2
2018	1.763	14	882	7
2019	1.741	-22	871	-11
2020	1.705	-36	853	-18
	Mittelwert EW / Jahr	29,73	Mittelwert WE / Jahr	14,90

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass im Zeitraum 2009 - 2016 ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen war. Innerhalb dieses Betrachtungszeitraumes lässt sich ein mittleres Bevölkerungssaldo (Saldo EW) von rd. +50 nachweisen.

Gleichermaßen verhält sich die Entwicklung der Wohneinheiten. Hier werden 2 Personen zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Das mittlere Saldo, welches sich aus o.g. Betrachtungszeitraum ergibt (Saldo WE), beträgt hier rd. +25 Wohneinheiten pro Jahr.

Eine genaue Betrachtung lässt ab 2016 eine Konsolidierung der Bevölkerungszahlen erkennen. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass die durch rechtskräftige Bauleitpläne bereitgestellten Reserven an Wohneinheiten deutlich zurückgegangen sind. Insbesondere die Bevölkerungsentwicklung bis 2016 ist auf die mit der Realisierung der neuen Wohngebiete einhergehende dauerhafte Ansiedlung von Bürgern zurückzuführen.

Zieht man den mittleren Bedarf von 15 Wohneinheiten/Jahr heran, wird deutlich, dass die zur Verfügung stehenden Baulandreserven nur noch kurzfristig den Bedarf decken können.

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat im Rahmen der Darstellung der Bestandssituation nachgewiesen, dass die Möglichkeiten zur Wohnbauentwicklung in den Bebauungsplangebietem vollständig ausgeschöpft sind.

Daher sollen Flächen im Gemeindegebiet untersucht werden, die für die Neuausweisung eines Wohngebietes geeignet sind.

Die Gemeinde möchte das Hauptaugenmerk auf die Ausweisung von Flächen für besonders stark nachgefragte Wohnformen wie barrierefreie Wohnungen, Mietwohnungen mit Angeboten für kleine Wohnungen z.B. für Angestellte in Einrichtungen vor Ort und größere Wohnungen für Familien mit Kindern legen.

Für die Deckung der mittelfristigen Nachfrage wird der Kapazitätsbedarf mit 60 bis 70 Wohneinheiten eingeschätzt.

Dabei soll die Gebietsentwicklung in Anbindung an die Ortslage an möglichst einem Standort erfolgen. Damit können möglichst flächensparende Erschließungs- und Bauformen in Anwendung gebracht und ein variabler Einsatz für konkret nachgefragte Wohnformen ermöglicht werden.

- **Alternative Standortprüfung**

Für die beabsichtigte Wohngebietsentwicklung sind insbesondere folgende Kriterien unabdingbar:

1. Eignung der Grundstücke (Mindestgröße 1 ha, städtebauliche Lage)
2. Grundstücksverfügbarkeit
3. Gemeindliche Planungen (Darstellung im Flächennutzungsplan, aktuelle Planungsabsichten)
4. Erschließungssituation (Ausgangslage verkehrs- und medienseitige Erschließung)
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Reihenfolge der Kriterien gibt auch die Gewichtung an. Werden die Anforderungen gemäß den Punkten 2-5 erfüllt, ist jedoch die Eignung der Grundstücke nicht gegeben, so ist das Vorhaben an dem Standort dennoch nicht umsetzbar.

Insgesamt wurden 7 Gebiete auf Eignung untersucht.

Zur visuellen Darstellung wurde der Begründung als **Anlage** ein Luftbild des Ostseebades Koserow mit Kennzeichnung der Bauleitplangebiete (nur Wohnungsbau) und der 7 untersuchten unbeplanten Entwicklungsflächen beigefügt.

Gebiet 1 südlich der Achterstraße

1. Fläche rd. 3.000 m³, derzeitige Nutzung als Pferdekoppel
2. Kirchengrundstück
3. Fläche für die Landwirtschaft
4. nur verkehrsseitig angebunden
5. Betroffenheiten hins. Immissionsschutz

Gebiet 2 an der Fischerstraße

1. Fläche rd. 2.500 m³, derzeitige Nutzung als Gartenland
2. Kirchengrundstück
3. Wohnbaufläche, vorgesehen für Erweiterung Schulstandort
4. nur verkehrsseitig angebunden
5. Betroffenheiten hins. Immissionsschutz

Gebiet 3 zwischen Hauptstraße und Kölpinseer Weg

1. Fläche rd. 5.500 m³, Grünfläche
2. Privatgrundstücke
3. gemischte Baufläche/Fläche für die Landwirtschaft, vorgesehen als Standort für EH- Markt
4. nur verkehrsseitig angebunden
5. geeignet

Gebiet 4 nördlich Kölpinseer Weg

1. Fläche rd. 33.500 m³
2. diverse private Eigentümer
3. Fläche für die Landwirtschaft, als Perspektivfläche für individuellen Wohnungsbau vorgesehen
4. unerschlossen
5. diverse Betroffenheiten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie forstlicher Belange

Gebiet 5 südlich der Siemensstraße

1. Fläche rd. 4.600 m³
2. Privatgrundstücke
3. Wohnbaufläche/ Fläche für die Landwirtschaft, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist eine kleinteilige Verdichtung geplant
4. nur verkehrsseitig angebunden
5. geeignet

Gebiet 6 zwischen Kreuzstraße und Störtebekerweg

1. Fläche rd. 4.700 m³
2. Privatgrundstücke
3. Wohnbaufläche, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist nur eine kleinteilige Verdichtung möglich
4. erschlossen
5. geeignet

Gebiet 7 südwestlich Triftweg

1. Fläche rd. 10.500 m²
2. Privatgrundstücke
3. Fläche für Landwirtschaft
4. nur verkehrsseitig angebunden
5. Betroffenheiten des Umwelt- und Naturschutzes

Gemäß Punkt 4. 1 (5) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg – Vorpommern sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die Gebiete 3, 5 und 6 können als Flächen für Innenentwicklungspotenziale betrachtet werden. Diese bieten jedoch nicht die Voraussetzungen für die geplante Wohngebietsentwicklung, da sie flächenmäßig unterbemessen sind, andere nutzungsseitige Absichten für die künftige Entwicklung der Flächen bestehen bzw. unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange (Einfügungsgebot) keine Eignung vorliegt.

Bei den Gebieten 1,2, 4 und 7 handelt es sich um Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage.

Die Gebiete 1 und 2 sind ungeeignet, da sie ein zu geringes Flächendargebot aufweisen und aufgrund ihrer Lage an der Bundesstraße 111 immissionsschutzseitig als problematisch für Wohnbebauung einzustufen sind.

Das Gebiet 4 stellt eine attraktive Wohnbauentwicklungsfläche dar, ist jedoch aus städtebaulichen, privatrechtlichen und planerischen Gründen nicht geeignet. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation soll das Gebiet für eine individuelle Wohnbebauung vorgehalten werden, die sich den überwiegend kleinteiligen Bebauungsstrukturen an der Siemensstraße anpasst. Das Gebiet setzt sich aus vielen Grundstücken verschiedener Eigentümer zusammen. Vor Inangriffnahme der Entwicklung der Flächen sind zunächst die Grundstückseigentümer zu beteiligen und im Rahmen der Überplanung kann ggfs. ein Umlegungsverfahren erforderlich werden. Der Entwicklung des Gebietes 4 wird daher ein längerfristiger Planungsprozess vorangehen.

Das Gebiet 7 südwestlich des Triftweges verfügt über das erforderliche Flächendargebot zur Entwicklung eines Wohngebietes. Es befindet sich in Anbindung an die bebaute Ortslage und ist von Nordosten über den Triftweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Grundstücke sind unbebaut und medienseitig unerschlossen.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum eines einheimischen Gewerbetreibenden. Dieser hat gegenüber der Gemeinde sein Interesse an der Entwicklung der Grundstücke als Wohngebiet entsprechend den nachgefragten Wohnformen bekundet.

Der Grundstückseigentümer hat erklärt, dass er als Vorhabenträger für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen sowie der erschließungs- und hochbauseitigen Voraussetzungen eintritt.

Eine eingehende Auseinandersetzung mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes, des Immissionsschutzes, sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes soll in den Bauleitplanverfahren geführt werden, um nachzuweisen, dass die Gebietsentwicklung umsetzbar ist.

Damit liegen die Voraussetzungen vor, das Gebiet 7 für eine Ausweisung als Wohnbauentwicklungsfläche der näheren Prüfung zu unterziehen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow sind die betroffenen Grundstücke noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a) BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen einer Wohngebietsentwicklung mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Die Gemeinde Ostseebad Koserow möchte daher mit Erstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Umsetzung von Mietwohnungsbau entsprechend dem gemeindlichen Bedarf schaffen.

Sie ist in der Lage, den aus der Umsetzung der Planung resultierenden Bedarf an innerörtlicher Infrastruktur mit den vorhandenen Einrichtungen mit abzudecken.

Für die im Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes geplanten Wohneinheiten werden im künftigen Bebauungsplan textliche Festsetzungen hinsichtlich der Wohnformen und der Kapazitätsdeckelung (Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude) getroffen.

1.2 Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planänderungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch den Triftweg, im Osten durch Wohnbebauung an der Hauptstraße, im Süden durch einen Graben II. Ordnung und landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch die Bundesstraße 111 begrenzt.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow vom 16.04.2019 wurden lediglich die Flurstücke 48/6 und 54/1, Flur 9, Gemarkung Koserow, mit dem Ziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow einbezogen.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat in der öffentlichen Sitzung am 12.07.2021 beschlossen, 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: Flurstück 48/5, Flur 9, Gemarkung Koserow, Fläche rd. 128 m²
- für die Anpassung des Geltungsbereiches des Sonstigen Sondergebietes Hotel entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 16: Flurstücke 43/28, 43/32, 43/ 41, 43/42 und 47, Flur 9, Gemarkung Koserow, Fläche rd. 1,56 ha
 - für die vorhandenen Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofes: Flurstücke 43/43 teilweise und 46 teilweise, Flur 9, Gemarkung Koserow, Fläche rd. 0,89 ha
 - für die einer kleinteiligen Hoffläche eines Wohngrundstückes: Flurstück 43/44 teilweise, Flur 9, Gemarkung Koserow, Fläche rd. 380 m²

Begründung für die Erweiterung des Geltungsbereiches:

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 Abs. 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 Hoffläche eines Wohngrundstückes wird der angrenzenden gemischten Baufläche zugeordnet.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgt auch aus naturschutzrechtlichen Gründen.

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.

Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt rd. 3,55 ha.



Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 48/5, 48/6 und 54/1 sind Privateigentum.

Der Grundstückseigentümer fungiert als Vorhabenträger zur Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes. Dies schließt die Kostentragung für die planungsrechtliche Entwicklung des Gebietes, die Erschließung und den Hochbau ein.

Die Grundstücke des Bauhofes sind Eigentum der Gemeinde.

Die weiteren nachrichtlich einbezogenen Flurstücke sind Privateigentum.

1.3 Bestandssituation

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sich hinsichtlich der bestehenden Nutzungen und des sich darin zur Ausprägung kommenden Vegetationsbestandes differenziert dar.

Der Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist von Grünlandflächen geprägt, an deren südlicher Grenze sich eine Gehölzfläche mit Dominanz an Erlen erstreckt. In der Kraut- und Strauchschicht haben sich ruderales Vegetationsbestände entwickelt, die auf nährstoffreiche Bodenverhältnisse hinweisen. Auch kommen für feuchte Standorte typische Vegetationen vor, die sich entlang des Grabens 0:41/017, der sich in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom-Peenestrom“, befindet, ausbreiten. Teilweise haben sich flächenhaft Schilfbestände ausprägen können, die sich bis auf das Grundstück des angrenzenden Bauhofes erstrecken.



Foto 1: Die Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes weisen intensive Grünlandnutzungen aus. An der südlichen Grenze erstreckt sich Gehölzbestand mit Erlen und ruderalem Unterwuchs.

Die östlichen Flächen des Flurstücks 48/6 werden vorwiegend als Lager- und Stellflächen für betriebliche Fahrzeuge genutzt. Die hier vorkommenden Vegetationen weisen anthropogene Beeinträchtigungen auf.

Gleiches gilt für das Betriebsgelände des gemeindlichen Bauhofes. Auch hier ist der Großteil der Betriebsflächen hinsichtlich des Biotopbestandes durch die Nutzungen vorbelastet. Lediglich in den Randflächen haben sich ruderales Vegetationen entwickeln können.



Foto 2: Der gemeindliche Betriebshof weist lediglich in den unbeanspruchten Randbereichen ruderale Vegetationen auf. Die verbleibenden Flächen sind aufgrund der Nutzungen bereits anthropogen beeinträchtigt.

Östlich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes und des gemeindlichen Bauhofs schließen eine Hotelanlage sowie ein kleinteiliges Privatgrundstück mit Einzelhausbebauung an. Die Hotelanlage wurde unter gestalterischen Aspekten mit Rasenvegetationen, Stauden- und Strauchpflanzungen sowie Baumpflanzungen begrünt. Größere begrünte Hofbereiche laden zum Verweilen ein und sind mit entsprechendem Mobiliar für Außenbereiche ausgestattet.



Foto 3: Die Hotelanlage ist mit Rasenvegetationen, Strauch- und Baumpflanzungen begrünt.

In die Planungen sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes einzustellen. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Zudem entsteht für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm auf der Grundlage der Eingriffsregelung gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V eine Kompensationspflicht, wenn sich für diese Bäume Auswirkungen abzeichnen. Damit sind diese Belange des Schutzes bei den Planungen, speziell auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, zu berücksichtigen.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Planänderungsgebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Die Plangebietsflächen befinden sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes. Sie liegen jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

2.0 Rechtlicher Planungsrahmen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Die angeführten Rechtsgrundlagen sind zusätzlich auf der Planunterlage angegeben.

2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005, Fortschreibung LEP M-V von Juni 2016, sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.
Sie nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher ausschließlich im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächenausweisungen vornehmen. (Punkt 4.2 (2) LEP M-V)

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“
(Pkt. 4.1 (3) RREP VP)

- Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.
- Gemäß Punkt 3.3(3) RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Koserow zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.
„In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt“.
„In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“ (Punkte 3.3(1) und (2) RREP VP)

Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Im Rahmen der Planungsanzeige haben das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 11.07.2019 und der Landkreis Vorpommern- Greifswald mit Stellungnahme vom 05.06.2019 insbesondere eine Auseinandersetzung mit folgenden Belangen gefordert:

- Aufgrund der beabsichtigten Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen hat eine Auseinandersetzung mit möglichen Alternativstandorten zu erfolgen, die Innenentwicklungspotentiale sind darzustellen und eine Begründung für die Entwicklung der Wohnbaufläche am angezeigten Standort ist vorzulegen.
- Die zu erwartenden Wohnkapazitäten sind darzustellen und der gemeindliche Bedarf an Wohneinheiten/Wohnformen nachzuweisen.
- Die Vereinbarkeit mit den immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sind nachzuweisen.

In Punkt 1.1 der Begründung wurden Standortwahl, Wohnformen und die geplante kapazitive Entwicklung städtebaulich begründet. Es wurde dargestellt, dass innerörtliche Nachverdichtungsflächen und Wohnbauentwicklungsflächen nur noch für vereinzelte Grundstücke zur Verfügung stehen, so dass eine Wohngebietsentwicklung in Anbindung an die Ortslage erfolgen soll. (Punkt 4.1(5) LEP MV)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat zum Vorentwurf von 09-2021 mit Stellungnahme vom 06.04.2022 mitgeteilt, dass *„unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde im Rahmen des noch ausstehenden Bebauungsplanverfahrens ihre Festsetzungsmöglichkeiten zur Sicherung der Dauerwohnfunktion und der geplanten Wohnformen ausschöpft, die Wohnbauflächenentwicklung raumordnerisch mitgetragen wird.*

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

Im Rahmen der Umweltprüfung, eines Schalltechnischen Gutachtens und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes umfassend betrachtet und Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen festgelegt.

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

- Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. *„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“* (RREP VP Pkt. 3.1.4(1))
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu begründen.
Entsprechende Darlegungen erfolgen in Punkt 1.1 der Begründung.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.
„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

2.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB für Teilflächen geändert.

Planteile der 10. Änderung des Flächennutzungsplans:

- **Plan** mit Planzeichnung einschließlich Zeichenerklärung, Verfahrensvermerken sowie einem nachrichtlichen Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan
- **Begründung**
 - TEIL 1**
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des geänderten Bauleitplans (§ 2a Nr. 1 BauGB)
sowie Anlage mit Übersichtsplan
 - TEIL 2**
Die Planänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.
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.
- Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planänderungsgebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

- In einer **Schalltechnischen Untersuchung** wurde nachgewiesen, dass an dem als Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewählten Planungsstandort unter Berücksichtigung genau definierter städtebaulicher Prinzipien die immissionsschutzrelevanten Grundsätze eingehalten werden können.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat am **16.04.2019** den **Beschluss zur Aufstellung** der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und im „Usedomer Amtsblatt“ am 22.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **09.05.2019** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Die grundlegenden Planungsziele wurden in dem **Vorentwurf von 09-2021** mit Plan und Begründung einschließlich der Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung dargestellt.
Zu den Vorentwurfsunterlagen erfolgte im Zeitraum vom **03.01.2022 bis zum 04.02.2022** die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.
- Nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung überarbeitet und die **Entwurfsunterlagen von 06-2022** zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Die Entwurfsunterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Änderungsverfahren wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.
Der Feststellungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn das Verfahren zur Ausgliederung des Planänderungsgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet abgeschlossen ist.
- Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung.

3.0 Städtebauliche Entwicklungsziele

3.1 Bisherige Zielstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow weist für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Nutzungsarten aus:

- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB
- Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
Gekennzeichnet wurde der Standort der ehemaligen Kläranlage Koserow, die sich jedoch nicht auf den Grundstücken des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, sondern auf den südlich angrenzenden Grundstücken des Bauhofes befand.
Die Kläranlage wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.
- Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO



Planansatz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Darstellung des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Folgende Nutzungen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

- südlich Graben 0:41/017 II. Ordnung
Flächen für die Landwirtschaft
- westlich Bundesstraße 111
- nördlich Flächen für die Landwirtschaft
Triftweg
- östlich gemischte Bauflächen

Im weiteren Umfeld:

- südlich Flächen für die Landwirtschaft, Kleingärten
- westlich Bahnanlagen UBB, Flächen für die Landwirtschaft
- nördlich Wohnbauflächen
- östlich gemischte Bauflächen

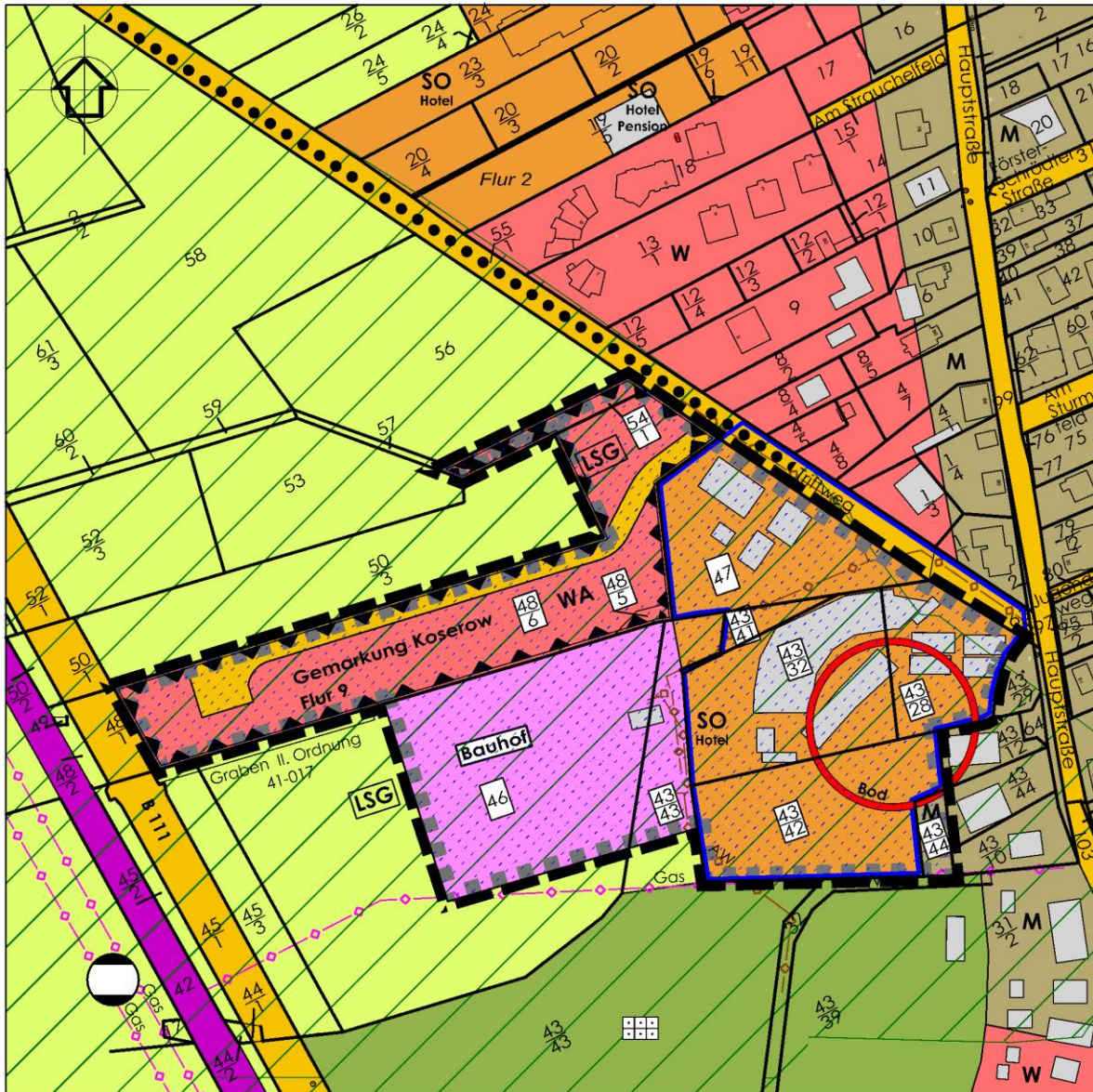
3.2 Neue Zielstellung

Die aktuellen Planungsabsichten stehen derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow.

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Die angrenzenden Grundstücke des gemeindlichen Bauhofes und einer Hotelanlage werden berichtigend einbezogen.

Die Flächen des Planänderungsgebietes werden wie folgt ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Planstraße)
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB für die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß der Schalltechnischen Untersuchung
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz) gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB
- nachrichtliche Übernahmen
 - Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ gemäß § 5 Abs. 4 BauGB
 - Bodendenkmal, Fundplatz 2 Koserow gemäß § 5 Abs. 4 BauGB
 - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 5 Abs. 4a BauGB
- Im Wege der Berichtigung:
 - Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Lagerflächen gemeindlicher Bauhof
 - Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Darstellung der geplanten Nutzungen gemäß der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow

Zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eingeleitet werden, wenn die Genehmigungsfähigkeit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes absehbar ist.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

3.3 Beschreibung des Allgemeinen Wohngebietes

Entsprechend dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziel wird für die Flurstücke 48/5, 48/6 und 54/1, Flur 9, Gemarkung Koserow, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

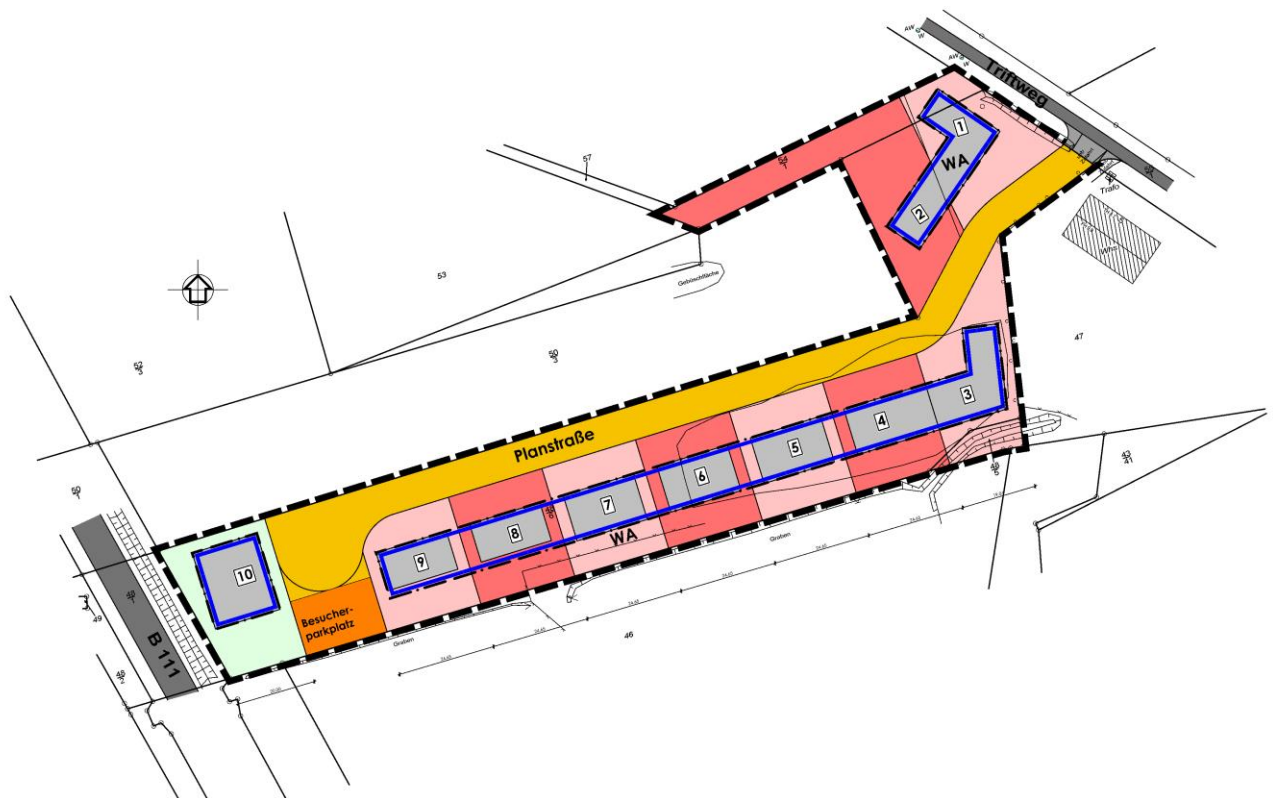
Ausnahmsweise können Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen zugelassen werden.

Das Allgemeine Wohngebiet lässt damit eine städtebauliche Nutzungsvielfalt zu.

Bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß der Ermittlung des Bedarfes an Wohnformen und Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ein städtebauliches Konzept erstellt.

Aufgrund der städtebaulichen Ausrichtung und der Lage des Plangebietes sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Das Städtebauliche Konzept bildete auch die Grundlage für die Schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Verträglichkeit der Wohngebietsausweisung.



Städtebauliches Konzept für das Allgemeine Wohngebiet

Aufgrund des Zuschnittes der Wohngebietsgrundstücke sowie unter Beachtung des Immissionsschutzes und der Erhaltung des Gehölzbestandes soll die Planstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze geführt werden.

Gemäß dem vorgelegten städtebaulichen Konzept ist die Bildung von 10 Grundstücken vorgesehen.

Auf den Grundstücken 1 bis 9 sollen Wohngebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen errichtet werden, die für folgende Wohnformen und Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorgesehen werden und mit folgenden Kapazitäten entsprechend der Bedarfsermittlung prognostiziert werden:

Grundstück	Nutzung	Einheiten
Grundstücke 1 und 2	Mehrfamilienhäuser Mietwohnungen/ generationsübergreifendes Wohnen	18 WE
Grundstücke 3 und 4	Mehrfamilienhäuser barrierearme Wohnungen	16 WE
Grundstück 5 bis 7	Mehrfamilienhäuser Mietwohnungen	27 WE
Grundstücke 8 und 9	Besondere Wohnformen z.B. für Kinderwohngruppen	6 WE
Gesamt		67 WE

Auf dem Grundstück 10, unmittelbar östlich angrenzend an die Bundesstraße 111 ist eine Riegelbebauung mit einer Halle für nichtstörendes Gewerbe vorgesehen.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Orientierungswert der BauNVO mit 0,4 festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sollen zugelassen werden.

Damit wird den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Im Rahmen der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung werden detaillierte planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes getroffen. So wird die beabsichtigte Deckelung der Kapazitäten durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden untersetzt.

**Flächenbilanz
(überschläglich)**

Geltungsbereich 35.500 m²

davon

- Allgemeines Wohngebiet	10.510 m ²
davon Planstraße	2.276 m ²
Nettobauland	8.234 m ²
- Sondergebiet Hotel	15.648 m ²
- Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Lagerflächen gemeindlicher Bauhof	8.962 m ²
- Gemischte Baufläche	380 m ²

4.0 Wesentliche in die Planänderung einzustellende Belange

4.1 Natur- und Umweltschutz sowie Artenschutz

untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) festgelegt wurde.

Damit befinden sich innerhalb der Schutzgebietsausweisung nicht nur das geplante Wohngebiet, sondern auch die östlich angrenzende Hotelanlage sowie die östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete und das Bauhofareal.

Nach § 4 der Kreisverordnung sind im 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.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen wird ein begründeter Antrag auf Ausgliederung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ gestellt.



Auszug aus dem Geoportal M-V

Flächen mit Grünfilter gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“

Um die Lesbarkeit der Planzeichnung zu gewährleisten, wurde zur Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes eine Flächenschraffur gewählt.

Umweltbericht

Die Flächennutzungsplanänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

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 Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Insbesondere für die Schutzgüter Mensch/Bevölkerung/Wohnen, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Flora/Fauna, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. In die Planungen wurden speziell die naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange eingestellt.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen der Planinhalte durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

Im Rahmen der sich an die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung des Wohngebietes anschließenden Aufstellung eines Bebauungsplanes werden eine Eingriffs- Ausgleichbilanzierung erarbeitet und konkrete Festsetzungen zu erforderlichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen getroffen.

Dabei werden die Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde gemäß der Stellungnahme vom 26.01.2022 berücksichtigt.

FFH- Vorprüfung

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Gutachten erstellt, welches auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mögliche artenschutzrechtliche Konflikte infolge verfahrenskritischer Vorkommen von Arten darstellt und bewertet. In dem Gutachten „Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ erfolgte auf der Grundlage der vorgefundenen Habitatausstattung eine überschlägige Vorabschätzung des vorkommenden Artenspektrums (Relevanzprüfung) und der Wirkungen durch die Planvorhaben.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen, die auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 23 zu konkretisieren sind, die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Die notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind aufgrund der Habitatausstattung umfangreich und betreffen u.a. die Anlage von Ersatzhabitaten für Brutvögel und Fledermäuse sowie Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung von potenziellen Nahrungshabitaten des Weißstorchs.

4.2 Immissionsschutz

untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung für das Allgemeine Wohngebiet

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass an dem ausgewählten Planungsstandort für das Allgemeine Wohngebiet die immissionsschutzrelevanten Grundsätze eingehalten werden können.

Auch von Seiten des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 05.06.2019 zur Planungsanzeige eine Auseinandersetzung mit möglichen Immissionen gefordert.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll von einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe umgenutzt werden.

Im Zusammenhang mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde hierzu von der Umweltplan GmbH Stralsund eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt. Durch die Untersuchung soll gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht werden, dass auf das Wohngebiet keine unzulässigen Geräuschemissionen einwirken und die geplanten Nutzungen innerhalb des Wohngebietes nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führen. Zu berücksichtigen waren die Verkehrsgeräusche der Bahnstrecke Wolgast - Heringsdorf der UBB und der Bundesstraße B111 sowie die Gewerbelärmimmissionen vom Gelände der östlich angrenzenden Hotelanlage, eines gemeindlichen Lagerplatzes und eines Pumpwerkes des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

Als Grundlage für die Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung dient das städtebauliche Konzept gemäß Darstellung unter Punkt 3.3. der Begründung.

Im Ergebnis der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung können folgende grundlegende Aussagen getroffen werden.

Verkehrslärmimmissionen

Im westlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Bauflächen 8 bis 10 entstehen Verkehrslärmimmissionen, die teilweise über den Orientierungswerten für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen. Die höchsten Verkehrsgeräusche entstehen auf der am weitesten westlich liegenden Baufläche 10.

Dort werden die Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 5 dB(A) am Tag und um bis zu 8 dB(A) in der Nacht überschritten.

Mit den untersuchten Lärmschutzmaßnahmen können die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Baufläche 10 nicht so weit reduziert werden, dass eine Wohnnutzung möglich ist. Für die Baufläche 10 wird daher eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Zugelassen wird eine nicht störende gewerbliche Nutzung, die im Nachtzeitraum keinen Schutzanspruch hat. Um im Bereich der benachbarten Baufläche 9 die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet einhalten zu können, werden auf der Baufläche 10 die entstehenden Gewerbelärmemissionen auf flächenbezogene Schallleistungspegel von L_{WA} 60 dB tags und L_{WA} 45 dB(A) begrenzt.

Für die Berechnungspunkte am Triftweg und an der Planstraße werden die zugrunde gelegten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Planfall nicht überschritten.

Gewerbelärmimmissionen

Berücksichtigt wurden die Hauptgeräuschquellen der benachbarten Hotelanlage, des Bauhofes, des Pumpwerkes sowie die Geräuschimmissionen durch den Parkverkehr auf den nichtöffentlichen Stellplätzen im Bereich des Triftweges.

Im Tagzeitraum wird im Bereich der angedachten Baugrenzen des Wohngebietes der Orientierungswert von 55 dB(A) nicht überschritten. In der Nacht entstehen im östlichen Teil des Plangebietes Gewerbelärmimmissionen, die den Nachtrichtwert von 40 dB(A) vereinzelt um bis zu 10 dB(A) überschreiten. Die pegelbestimmenden Geräuschanteile entstehen durch die Lkw-Anlieferungen am frühen Morgen, den Pkw- und Busparkverkehr und durch das Gästeverhalten im Bereich der Außenterrasse auf dem Gelände der Hotelanlage.

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen zwischen den vorhandenen Gewerbenutzungen und den im Wohngebiet beabsichtigten Wohnnutzungen Lärmkonflikte, die aus Sicht des Schallgutachters nur mit den Maßnahmen der sogenannten „Architektonischen Selbsthilfe“ (Ausschluss von Immissionsorten an den lärmbelasteten Fassaden) gelöst werden können.

Summenpegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm

Aus den Beurteilungspegeln zum Verkehrs- und Gewerbelärm wurden die Summenpegel gebildet. Bei Summenpegeln von bis zu 65 dB(A) am Tag und von bis zu 58 dB(A) in der Nacht werden innerhalb des Plangebietes die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten. Die höchsten Summenpegel entstehen im Bereich der am weitesten westlich gelegenen Baufläche 10. Die pegelbestimmenden Immissionsanteile werden durch den Straßenverkehr auf der B111 verursacht.

Empfehlungen zum Schallimmissionsschutz

Für den erforderlichen Schallschutz innerhalb des Wohngebietes sind in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 10 Vorschläge für Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufgeführt, die im Bebauungsplan Nr. 23 verankert werden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und die untere Immissionsschutzbehörde haben im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf von 09-2021 keine Einwendungen zur Schalltechnischen Untersuchung vorgebracht.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V hat mit Stellungnahme vom 18.01.2022 Hinweise vorgebracht, die bei der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Berücksichtigung finden sollen.

Wie 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.

anlagenbezogener Immissionsschutz

Nach den Angaben des StALU Vorpommern befinden sich im Plangebiet keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Die zuständigen Immissionsschutzbehörden werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

4.3 Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz M-V wird der Bereich Koserow durch Hochwasser von der Ostsee und vom Achterwasser beeinflusst.

Das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt:

- für die Außenküste Usedom 2,90 m NHN
- Krumminer Wiek und Achterwasser 2,10 m NHN

(siehe Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

Das Plangebiet weist entsprechend dem Lage- und Höhenplan ein natürliches Höhenniveau zwischen 0,2 m und 2,0 m über NHN auf.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Stellungnahme vom 24.01.2022 folgende Angaben zur Überflutungsgefährdung bereitgestellt:

„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. Zt. Überflutungsgefährdet.

Die von Überflutung gefährdeten Bereiche des Flächennutzungsplanes befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“

„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.“*

Die Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern werden berücksichtigt.

Das Planänderungsgebiet wird in der Planzeichnung als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Umsetzung der aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials wird im Rahmen der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt anhand der konkreten Bauvorhaben auch eine Auseinandersetzung mit der, aufgrund der perspektivisch erwarteten erhöhten hochwasserbedingten Gefährdung, vorgeschlagenen Anpassung der Schutzmaßnahmen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz, werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

4.4 Verkehr und Medien

Verkehr

Das Ostseebad Koserow ist über die Bundesstraße 111 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Südlich der Bundesstraße 111 verläuft die Trasse der Usedomer Bäderbahn GmbH.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Bundesstraße 111 und im Nordosten an den Triftweg.

Das Plangebiet wird von Osten über die Hauptstraße und den in nordöstlicher Richtung abzweigenden Triftweg erschlossen. Der Triftweg fungiert als Anliegerweg.

Zur Erschließung des Wohngebietes wird eine Planstraße angelegt und mit einer Wendeanlage versehen.

Die geplante Trassierung der Planstraße wurde in die Planzeichnung übernommen.

Medien

Für das geplante Wohngebiet ist eine umfassende medienseitige Neuerschließung notwendig.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden bei den Trägern der Ver- und Entsorgung Leitungsbestand und Anschlussbedingungen abgefragt. Folgende Informationen liegen bereits vor:

- **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom**
(Stellungnahme vom 05.01.2022)

„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 Trinkwasserberedarfs- 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.“

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird dem Zweckverband eine Trinkwasserbedarfs- 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 wurde in die Planzeichnung übernommen.

Die Vorgaben zu den Anschlussbeiträgen sind durch die Vorhabenträger zu beachten.

Der Hinweis des Zweckverbandes, dass der vor dem Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes im Triftweg vorhandene Druckunterbrecherschacht ggfs. Geruchs- bzw. Geräuschemissionen verursacht, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 näher untersucht, um störende Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung auszuschließen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahme vom 13.01.2022)

„Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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.“

Die Lage der Leitungen kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 10.01.2022)

„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.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.“

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

- **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom**

(Stellungnahme vom 18.01.2022)

Angrenzend an das Plangebiet verläuft der Graben 41-017, der ein Gewässer 2. Ordnung darstellt.

Die Hinweise des WBV zum Schutz und zur Unterhaltung des Gewässers sind in den weiterführenden Planung zu beachten.

Die Unterhaltung des Grabens 41-017 erfolgt in der Regel von der südlichen Grabenseite, so dass nach derzeitigem Planungsstand durch das nördlich ausgewiesene Wohngebiet keine Beeinträchtigungen entstehen.

„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.“

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**

(Stellungnahme vom 06.01.2022)

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen oder sind in nächster Zeit geplant.

- **Neptune Energy Deutschland GmbH**

(E-Mail vom 02.02.2022)

„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.“

Das Bergamt Stralsund wurde im Verfahren beteiligt.

Die E.DIS Netz GmbH hat zu den Vorentwurfsunterlagen keine Stellungnahme abgegeben und wird daher erneut im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Für die zur Berichtigung einbezogenen Grundstücke der Hotelanlage, des Bauhofes und der gemischten Baufläche sind verkehrs- und medienseitige Erschließung vorhanden.

Löschwasserversorgung

- **Freiwillige Feuerwehr Koserow**

(Stellungnahme vom 17.01.2022)

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 Feuerwehrstellplätze 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.“*

Auf Grundlage der gemeindlichen Löschwasserbedarfsplanung werden mit der Freiwilligen Feuerwehr Koserow und den betroffenen Grundstückseigentümern die notwendigen Abstimmungen zur Herrichtung der Löschwasserbrunnen und zur örtlichen Einordnung der Feuerwehrezufahrten einschl. Feuerwehrrstellplätzen und Beschilderungen durchgeführt.

4.5 Denkmalschutz

Gemäß den Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.06.2019 zur Planungsanzeige und vom 19.01.2022 zum Vorentwurf liegen derzeit folgende Informationen vor:

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich im Bereich des SO Hotel die archäologische Fundstätte Koserow, Fundplatz 2.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen als textlicher Hinweis aufgenommen:

„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.“

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG wurden im Umweltbericht die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat zum Vorentwurf keine Stellungnahme abgegeben und wird daher im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

5.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bundesbehörden

- **Hauptzollamt Stralsund**
(Stellungnahme vom 18.01.2022)

„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).“

- **Bergamt Stralsund**
(Stellungnahme vom 20.01.2022)

Bergbauliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

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 und keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
(Stellungnahme vom 24.01.2022)

„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.
Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

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.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
(Stellungnahme vom 24.01.2022)

Aus Sicht der vom StALU Vorpommern zu vertretenden Belangen des Abfallrechts bestehen keine Hinweise zur Planänderung.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde
(Stellungnahme vom 20.01.2022)

Der Planänderung stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen.

- **Landesforst M-V - Anstalt des öffentlichen Rechts - Forstamt Neu Pudagla**
(Stellungnahme vom 18.01.2022)

Forstliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

- **Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V**
(Stellungnahme vom 21.01.2022)

- „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.“

Landkreis Vorpommern- Greifswald

(Gesamtstehungen vom 05.06.2019 zur Planungsanzeige und vom 19.01.2022 zum Vorentwurf)

- **Gesundheitsamt**

„Aus kommunalhygienischer Sicht bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen das Planvorhaben.

Es sind folgende Forderungen zu berücksichtigen:

- Es muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die Trinkwasserversorgung des Ortes Koserow erfolgt über das Wasserwerk Bansin, dessen Betreiber der Zweckverband WAB - Insel Usedom ist.
- Koserow ist bereits seit 1996 als Seebad entsprechend des Kurortgesetzes eingestuft. Das bedeutet, dass die allgemeinen Grundsätze des Kur- und Bäder-Wesens, des Umwelt- und Naturschutzes sowie die Belange der Bau- und Raum- Ordnung zu beachten sind. Der Kurort mit seinen Einrichtungen ist in hygienisch einwandfreiem Zustand zu führen. Örtliche Immissionsbelastungen (Lärm, Gerüche, Schadstoffe) dürfen die Möglichkeiten der Vorbeugung gegen Krankheiten und deren Heilung oder Linderung nicht beeinträchtigen. Dies ist insbesondere bei der Ansiedlung von Gewerbeeinheiten zu berücksichtigen.“

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Umweltprüfung und einer Schalltechnischen Untersuchung werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes umfassend betrachtet und Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen festgelegt.

- **Sachbereich Tiefbau**

„Die Belange der Kreisstraßen und Radwege des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.“

- **Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

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

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück 48/6 das Gewässer II. Ordnung, der Graben 0:41/017 befindet. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“ verantwortlich, deren Stellungnahme anzufordern ist. (A)

Die Rohrleitungstrassen und Uferbereiche der beidseitigen Randstreifen von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu übergeben. (A)

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (A)

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. (H)

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. (H)

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)“

Das Gewässer II. Ordnung, der Graben 0:41/017, verläuft parallel zur südlich Plangebietsgrenze.

Die Freihaltung des Uferbereiches in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante wird im verbindlichen Bauleitverfahren festgesetzt.

Zudem ist entlang des Grabens zu erhaltender Gehölzbestand vorhanden, der entsprechend den Kronenbereichen einschl. annehmbaren Wurzelbereichen die Freihaltung von Bebauung gebietet.

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung sind entsprechend den Vorgaben bei der Erschließungsplanung zu beachten.

- **Straßenverkehrsamt und**
- **Polizeiinspektion Anklam**

Es bestehen zum 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.“

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow in der abschließenden Planfassung fortgeschrieben.

Ostseebad Koserow im Juni 2022

Der Bürgermeister

Luftbild Ostseebad Koserow
mit Kennzeichnung der Bebauungsplangebiete (Wohnungsbau)
und unbeplanten Innenentwicklungspotentiale



Legende

- Bebauungsplangebiete
- unbeplante Entwicklungsfläche

