

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Loddin

### Beschlussvorlage

GVLo-0528/23

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" der Gemeinde Koserow in der Fassung 03-2023

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 30.03.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bauausschuss Loddin (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 02.05.2023	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

### Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss der Gemeinde Loddin beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (1) BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" der Gemeinde Koserow, zu zustimmen.

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat am 24.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" der Gemeinde Koserow, in öffentlicher Sitzung gefasst.

Die Gemeinde Zempin wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden um Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" der Gemeinde Koserow gebeten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" der Gemeinde Koserow in der Fassung 03-2023 zu entnehmen.

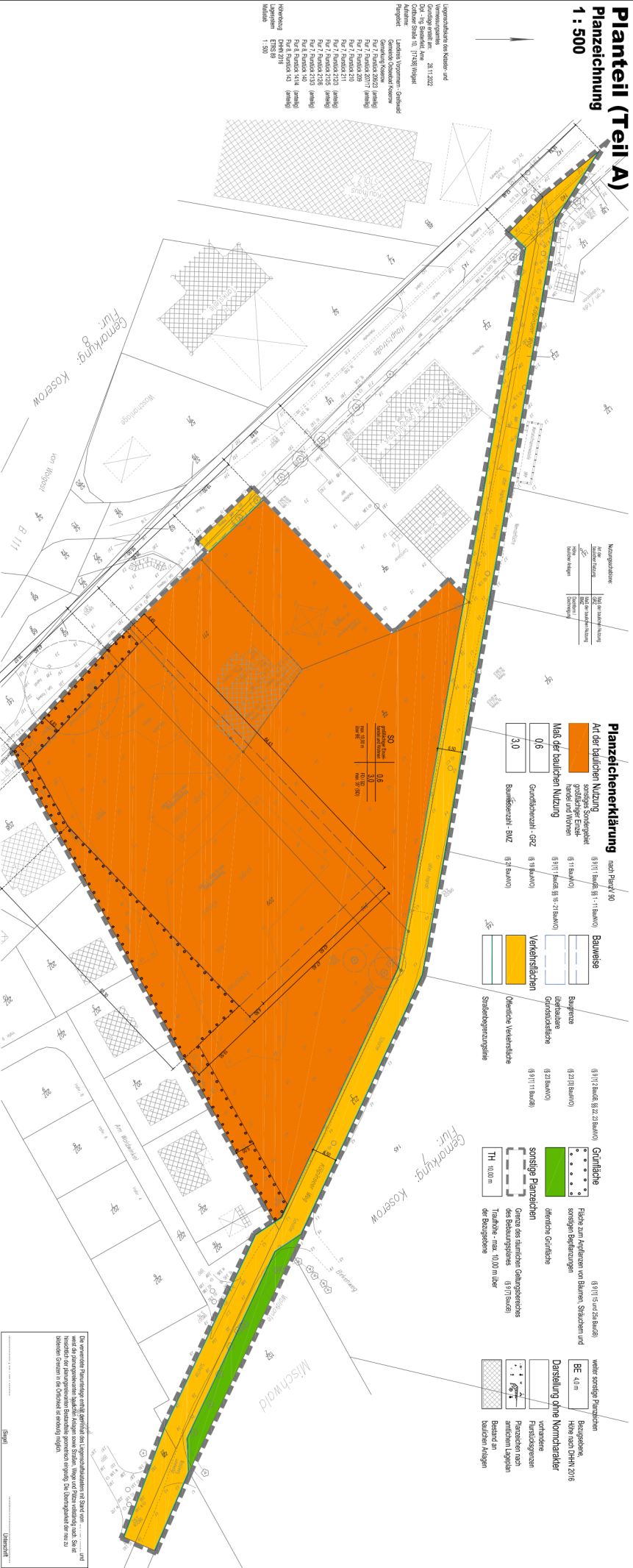
### Anlage/n

1	01 B22 Koserow (öffentlich)
2	01 B22 Koserow Begründung (öffentlich)
3	01 B22 Koserow Lageplan Funktion (öffentlich)
4	01 B22 Koserow UB (öffentlich)
5	01 B22 Koserow Auslegung (öffentlich)
6	01 B22 Koserow Anlage 1 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Bauausschuss Loddin							

# Plantenteil (Teil A)

1 : 500



**Planzeichenerklärung nach Punkt 30**

	<b>Art der beulichen Nutzung</b> gestaltigere Einzelhandel und Wohnen	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 15 BauVO
	<b>Maß der beulichen Nutzung</b> Grundflächenz - Grz	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 21 BauVO
	<b>Grundflächenz - Grz</b>	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 21 BauVO
	<b>Bundflächenz - BUZ</b>	<b>Beweis</b> § 21 BauVO
	<b>Verkehrsmitteln</b>	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 11 BauVO
	<b>Oberfläche Verkehrsfläche</b>	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 22 BauVO
	<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	<b>Beweis</b> § 22 BauVO
	<b>Grünfläche</b> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 23 BauVO
	<b>sonstige Pflanzflächen</b> offene Grünfläche	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 23 BauVO
	<b>Grünfläche</b> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 23 BauVO
	<b>Grünfläche</b> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 23 BauVO

	<b>Grünfläche</b> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 23 BauVO
	<b>sonstige Pflanzflächen</b> offene Grünfläche	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 23 BauVO
	<b>Grünfläche</b> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 23 BauVO
	<b>Grünfläche</b> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 23 BauVO
	<b>Grünfläche</b> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	<b>Beweis</b> § 9 (1) BauG, § 1 - 23 BauVO

## Textteil (Teil B)

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Bauplatzfläche (Bauch) ...  
 1.1. Festsetzung der Bauweise ...  
 1.2. Maß der beulichen Nutzung ...  
 1.3. Grundflächenz - Grz ...  
 1.4. Bundflächenz - BUZ ...  
 1.5. Verkehrsflächen ...  
 1.6. Grünflächen ...  
 1.7. Sonstige Pflanzflächen ...

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der beulichen Nutzung ...  
 2.2. Maß der beulichen Nutzung ...  
 2.3. Grundflächenz - Grz ...  
 2.4. Bundflächenz - BUZ ...  
 2.5. Verkehrsflächen ...  
 2.6. Grünflächen ...  
 2.7. Sonstige Pflanzflächen ...

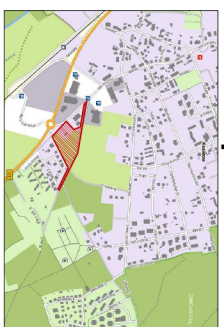
### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRUNDRISSUNG

3.1. Festsetzung der Bauweise ...  
 3.2. Maß der beulichen Nutzung ...  
 3.3. Grundflächenz - Grz ...  
 3.4. Bundflächenz - BUZ ...  
 3.5. Verkehrsflächen ...  
 3.6. Grünflächen ...  
 3.7. Sonstige Pflanzflächen ...

### 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1. Grundflächenz - Grz ...  
 4.2. Bundflächenz - BUZ ...  
 4.3. Verkehrsflächen ...  
 4.4. Grünflächen ...  
 4.5. Sonstige Pflanzflächen ...

## Übersichtsplan



## Präambel

Das vorliegende Planverfahren ...  
 1. Zielsetzung ...  
 2. Rechtsgrundlagen ...  
 3. Zielsetzung ...  
 4. Zielsetzung ...  
 5. Zielsetzung ...  
 6. Zielsetzung ...  
 7. Zielsetzung ...  
 8. Zielsetzung ...  
 9. Zielsetzung ...  
 10. Zielsetzung ...

1.1. Festsetzung der Bauweise ...  
 1.2. Maß der beulichen Nutzung ...  
 1.3. Grundflächenz - Grz ...  
 1.4. Bundflächenz - BUZ ...  
 1.5. Verkehrsflächen ...  
 1.6. Grünflächen ...  
 1.7. Sonstige Pflanzflächen ...

2.1. Art der beulichen Nutzung ...  
 2.2. Maß der beulichen Nutzung ...  
 2.3. Grundflächenz - Grz ...  
 2.4. Bundflächenz - BUZ ...  
 2.5. Verkehrsflächen ...  
 2.6. Grünflächen ...  
 2.7. Sonstige Pflanzflächen ...

3.1. Festsetzung der Bauweise ...  
 3.2. Maß der beulichen Nutzung ...  
 3.3. Grundflächenz - Grz ...  
 3.4. Bundflächenz - BUZ ...  
 3.5. Verkehrsflächen ...  
 3.6. Grünflächen ...  
 3.7. Sonstige Pflanzflächen ...

4.1. Grundflächenz - Grz ...  
 4.2. Bundflächenz - BUZ ...  
 4.3. Verkehrsflächen ...  
 4.4. Grünflächen ...  
 4.5. Sonstige Pflanzflächen ...

**GEMEINDE**  
**Ostseebad Koserow**  
**Bebauungsplan Nr. 22**  
**"Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg"**  
 Verfaßt: ...  
 Genehmigt: ...  
 Aufgenommen: ...

# Gemeinde Ostseebad Koserow

## Bebauungsplan Nr. 22

### „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“

#### **Begründung**

##### **zum Bebauungsplan**

gem. § 9 (8) BauGB

Stand Februar 2023

Plangebiet:	Gemeinde:	<b>Ostseebad Koserow</b>
	Gemarkung:	<b>Koserow</b>
	Flur:	<b>7</b>
	Flurstücke:	<b>209, 210, 211, 212/6 sowie 206/23, 207/17, 212/3, 212/5, 213/3 (je anteilig)</b>
	Flur:	<b>8</b>
	Flurstücke:	<b>140 sowie 141/4, 143 (je anteilig)</b>

Plangeber:	<b>Gemeinde Ostseebad Koserow</b> über Amt Usedom Süd Amtsvorsteher Markt 7 [17406] Usedom
------------	--

Planverfasser:	Dipl. - Ing. Walther, Frank c/o G. – Hauptmann – Str. 1 [03099] Kolkwitz
----------------	--

Vermessung:	Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl. – Ing. Arne Biesterfeld (ÖbVI) Burgstraße 10a [17438] Wolgast
-------------	---

## INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Anlass der Planung
  - 1.3 Planungsziele
  - 1.4 Verfahren, Verfahrensablauf
- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
  - 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
  - 2.2 Beschreibung des Bestandes
- 3 Städtebauliches Konzept
- 4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 5 Planinhalte und Festsetzungen
  - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2 Grünordnerische Festsetzungen
  - 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.4 Sonstige Hinweise
- 6 Planumsetzung
- 7 Städtebauliche Bilanz



## 1. Allgemeines zum Planverfahren

### 1.1 Rechtsgrundlagen

#### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I, S. 1726)

#### 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

#### 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90)

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

#### 4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362, 1436)

#### 5. Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V)

Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V 2021, S. 1033)

#### 6. Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (NatSchAG M-V)

vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V 2018, S. 221, 228)

#### 7. Beschluss Nr. GVKo-0685/22 der Gemeinde Ostseebad Koserow

vom 19.04.2022

### Rechtsgrundlagen

### 1.2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat mit Beschluss vom 24.10.2022 die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ (nachfolgend B-Plan Nr. 22) aufgestellt. Die Erforderlichkeit leitet sich aus dem BauGB ab, hier § 1 (3), wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Die Anspruchsberechtigte der Flurstücke 209, 210, 211, 212/6, Flur 7, Gemarkung Koserow, die gleichzeitig auch Vorhabenträgerin ist, beabsichtigt in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Koserow vorgenannte Flurstücke als Standort für großflächigen Einzelhandel in Verbindung mit Wohnen umzunutzen und zu entwickeln. Die Flurstücke 206/23, 207/17, 212/3, 212/5, 213/3, Flur 7, und die Flurstücke 140, 141/4, 143, Flur 8, je Gemarkung Koserow, sind anteilig mit einbezogen, um u.a. verkehrstechnische Belange bodenordnungsrechtlich und ausführungstechnisch zu sichern.

Die zu beplanende Fläche im Außenbereich soll unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen hinsichtlich des GEG (Gebäudeenergiegesetz), sowie unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes für die Sondernutzung großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO) gesichert werden.

Die Sicherung der stabilen Einwohnerentwicklung der Gemeinde Ostseebad

### Erforderlichkeit

### Anlass

Koserow wird unter dem Aspekt der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung in Qualität und Quantität unterstützt. Die Versorgung von Gästen, Urlaubern und Touristen wird unter gleichem Aspekt wesentlich verbessert und unterstützt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet, hier für großflächigen Einzelhandel mit Wohnen, die gewollte positive Entwicklung der Gemeinde zu sichern. Das Bebauungsplanverfahren soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt werden.

### 1.3 Planungsziele

Die Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Koserow ist einerseits landwirtschaftlich, andererseits und das wesentlich durch Erholung und Tourismus geprägt. Aufgrund der Lagesituation auf der Insel Usedom erfreut sich das Ostseebad Koserow ständig am Zuspruch von Urlaubern und Touristen, der jährlich zunimmt.

Damit einher muss auch die Versorgung für die Bevölkerung und die Gäste, der Gemeinde Ostseebad Koserow gesichert werden.

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, die mit dem vorhandenen Angebot für attraktives Wohnen und attraktive Erholung im Ostseebad Koserow notwendigen Erfordernisse der Versorgung der Bevölkerung und der Erholungssuchenden mit Waren des täglichen Bedarfs, und darüber hinaus, ergänzend zu realisieren. Zusätzlich wird das Angebot für attraktives Wohnen ergänzt.

Mit dem Instrument des Bebauungsplans werden ggf. entstehende Konflikte, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst.

Dazu wurde u.a. ein Verträglichkeitsgutachten/Einzelhandelskonzept zur Neuansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers gefertigt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom (ca. 10 km Umkreis) überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt / festlegt. Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft strategische Aussagen zur planerisch gewollten, geordneten Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Ostseebad Koserow.

Im durch die Gemeinde Ostseebad Koserow am 19.04.2022 beschlossenen Einzelhandelskonzept ist der Standort als zentraler Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Im Ergebnis des Gutachtens vom 31.01.2022 wird auf Seite 21 wie festgestellt: „Zuzüglich eines üblichen Umfangs von rd. 20 % Randsortimenten (Drogeriewaren, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Tiernahrung, Haushaltswaren, usw.) errechnet sich ein realistischer und tragfähiger Rahmen von ca. 1.460 bis 1.610 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter in Koserow.“

Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt in Verbindung mit attraktivem Wohnen einordnen zu können.

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, ergänzt. Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 (1) BauGB schaffen und u.a. folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

**Rahmen-  
bedingungen**

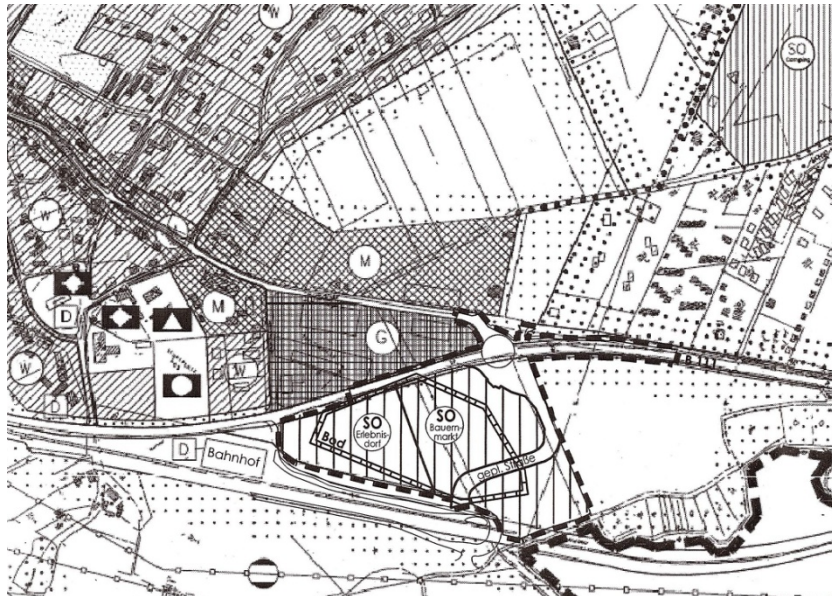
**Ziel und Zweck**

1. Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzenerhaltungsf lächen, der privaten Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksflächen.
2. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung orientierenden Verkehrsflächen, die nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,
3. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebielichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

#### 1.4 Verfahren, Verfahrensablauf

Im BauGB, Allgemeines Städtebaurecht, ist das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen geregelt. Zur Anwendung kommt das Verfahren nach § 8 in Verbindung mit § 11 BauGB. Der Begründung zum Bebauungsplan sind/werden der Umweltbericht gem. § 2a BauGB und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beigefügt.

In Ausübung ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde Ostseebad Koserow die Absicht, sich den modernen Zukunftsanforderungen stellend, ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB für das Gemeindegebiet selbst zu steuern und zu gestalten. Die Gemeinde Ostseebad Koserow besitzt einen rechtskräftigen FNP.



Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 8 BauGB erfüllt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht und dringliche Gründe vorliegen.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der FNP in der Form geändert, dass die neu vorgesehene Nutzungsart berücksichtigt wird.

Der Bebauungsplan ist eine gemeindliche Satzung, die rechtsverbindliche Festsetzungen für ein begrenztes Gebiet enthält. Die Aufstellung erfolgt in einem gem. BauGB vorgeschriebenen Verfahren. Die im Verfahren vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander abgewogen.

Ein Vorhaben ist innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

**Verfahren**

**Flächen-  
nutzungsplan**

**Rechtswir-  
kungen**

Der Bebauungsplan klärt nicht die Details der stadttechnischen Erschließung, der Verkehrs- oder Freiflächenplanung.

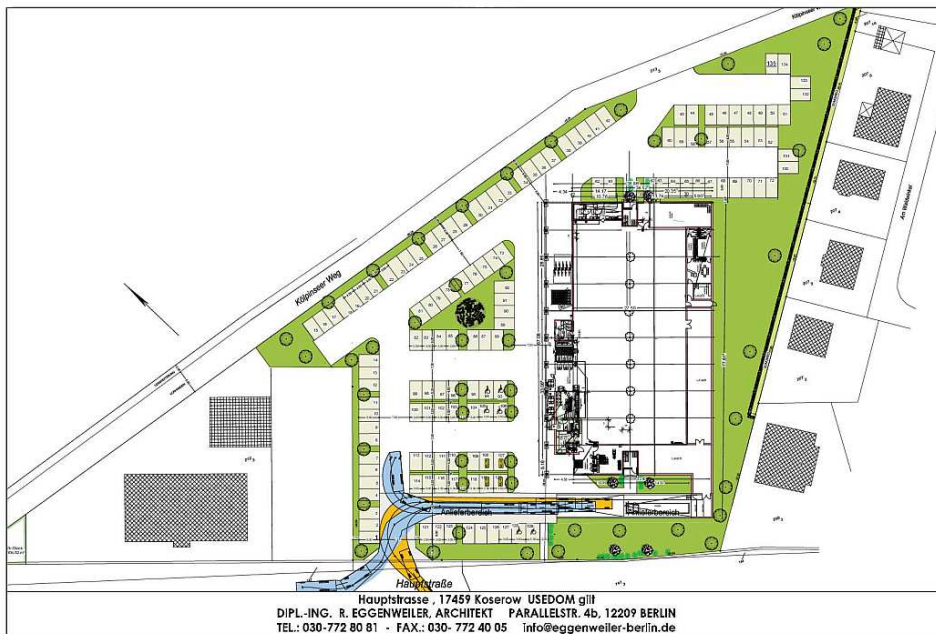
In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 hat die Gemeinde Ostseebad Koserow am 18.07.2022 folgende grundlegende Bedingungen beschlossen:

- „1. Der zu errichtende Einzelhandelsmarkt muss vom Charakter her dem eines sogenannten Lebensmittelvollsortimenters entsprechen.  
Lebensmitteldiscounter sind ausgeschlossen.
2. Die maximal zu errichtende Verkaufsfläche beträgt 1.500 m<sup>2</sup>.
3. Die Gestalt, das Aussehen und die verwendeten Materialien des zu Errichtenden Gebäudes passen sich an die durch die Nachbarbebauung Vorliegenden Gegebenheiten an.
4. Auf Grund des vorherrschenden Mangels an Dauerwohnungen für Einheimische sind zusätzlich auf dem Einzelhandelsmarkt Dauerwohnungen mit einer Gesamtfläche von mindestens 30% der vom Marktgebäude genutzten Grundstücksfläche zu errichten.
5. Die Umsetzung der notwendigen Planungen und Genehmigung muss über das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.
6. Der Investor übernimmt die Ausbaurkosten für den Kölpinseer Weg. Die genaue Länge wird im Zuge Planung festgelegt.
7. Vor Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorhabenbezogenen B-Plan hat der Investor folgende Unterlagen vorzulegen und rechtswirksam im B-Plan einzuarbeiten:
  - a) Gutachten zur Auswirkung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs, ggf. mit Empfehlungsvorschlägen zur Veränderung der Verkehrsführung
  - b) Darstellung der Anlieferungsproblematik unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Emissionen.
  - c) Vollständige, detaillierte und genehmigungsfähige Planungsunterlagen mit entsprechenden Detailzeichnungen in Bezug auf Aussehen und Ausführung des Marktes.
  - d) Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und die benötigten Parkflächen.
8. An allen Planungsschritten, insbesondere an der Entwurfsplanung ist die Gemeinde Ostseebad Koserow unmittelbar zu beteiligen.
9. Die Sicherung der Umsetzung der Forderungen der Gemeinde wird über entsprechende städtebauliche Verträge vor Zustimmung zum vorhabenbezogenen B-Plan geregelt.“

Im vorbereitenden Prozess zur Aufstellung der Bauleitplanung sind weitere Abstimmungen erfolgt, die die grundlegenden Bedingungen im Wesentlichen bestätigten. Dabei ist auch die Zuordnung zu den einzelnen Phasen der gesamten Planung und Umsetzung erfolgt, da mit dem Bauleitplan nicht alle beschlossenen Bedingungen abschließend behandelt werden können (z.B. die Einhaltung des Bauordnungsrechts unterliegende Planungen, usw.).  
Im Ergebnis wurde die als Anlage zur Begründung gefertigte und mit der Gemeinde Ostseebad Koserow abgestimmte Planung Grundlage für den Aufstellungsbeschuß des B-Planes Nr.22.



## Verfahrens- ablauf



Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat mit Beschluss vom 24.10.2022 die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt.



## 2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

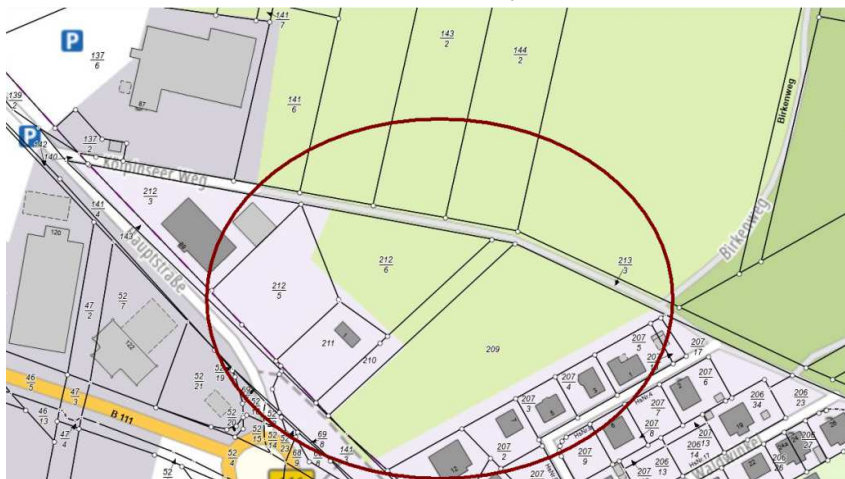
### 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Land Mecklenburg - Vorpommern, Landkreis Vorpommern - Greifswald, auf der Insel Usedom in der Gemeinde Ostseebad Koserow. Anrainergemeinden sind die Gemeinden Zempin und Loddin. Alle Gemeinden sind durch das Amt Usedom Süd verwaltet. Die Insel Usedom ist wesentlicher Teil des Naturparks Insel Usedom.

Das Plangebiet ist Teil des unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB).



Übersichtsplan 1



Übersichtsplan 2

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende Grundstücke: Gemarkung Koserow, Flur 7, Flurstücke 209, 210, 211, 212/6 sowie 206/23, 207/17, 212/3, 212/5, 213/3 (je anteilig) und Flur 8, Flurstücke 140 sowie 141/4, 143 (je anteilig).

Die teilweise einbezogenen Flurstücke sind für die Sicherung vor allem der verkehrstechnischen Erschließung und weiterer notwendiger Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 14.040 qm.

Die für die Ermittlung planungstechnischer Angaben maßgebliche Fläche hat eine Größe von 11.220 qm.

**Lage im Gemeindegebiet**

**Räumlicher Geltungsbereich Gebietsgröße**



## 2.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als eine ohne mit Natur- und Bodendenkmale versehene Fläche mit teilweise Gehölz- und geringfügigem Gebäudebestand dar. Ein Teil wird als Stellplatz mit entsprechenden Zufahrten genutzt, der größere Flächenanteil ist zur Zeit keiner eindeutigen Nutzung zuzuordnen. Relativ mittig auf dem Gelände ist eine „Hofstelle“ befindlich. Diese Nutzungen werden durch die Überplanung neu geordnet.

Usedom liegt in der südwestlichen Ostsee. Die Insel bildet das östliche Endglied der vorpommerschen Boddenausgleichsküste. Die Seeseite der Insel ist durch eine relativ gerade verlaufende Ausgleichsküste mit sanft abfallender Schorre geprägt. Im Nordosten ist die Küste flach, ab Koserow dominiert Steilküste mit dem Streckelsberg in Koserow als höchstem Punkt (ca. 58 m über NN). Die dem Festland zugewandte Seite der Insel ist durch das Achterwasser, eine vom Peenestrom gespeiste große Lagune der Ostsee, stark gegliedert. Die schmalste Stelle der Insel Usedom liegt zwischen Koserow und Zempin.

Die Topografie und Geländeverhältnisse sind durch die Weichseleiszeit geprägt. Die Bodenbedingungen sind sowohl durch landwirtschaftliche Nutzung, aber auch durch urbanes Handeln verursacht. Die oberflächennahen Schichten der Insel sind ausschließlich erdgeschichtlich junge (quartäre) Ablagerungen. In 50 bis 100 Meter Tiefe steht die Oberkreide an.

Das Plangebiet ist insgesamt von Nord nach Süd / Südwest leicht abfallend. Es existieren keine markanten Höhenunterschiede. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich junge Nadelgehölze und -gehölzgruppen, die durch „Anflug“ entstanden sind. Die Größenordnung der Gehölze liegt weit unter den Maßgaben, die durch Baumschutzverordnungen, etc., geschützt sind. Das Vorhandensein ist im Plan mit seinen Anlagen entsprechend berücksichtigt. Der Bereich der Wohnnutzung weist einen Anteil an Baum- und Gehölzbewuchs im Zusammenhang mit der Wohnnutzung auf. Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Insel Usedom.

Westlich angrenzend sind Flächen gewerblicher Nutzung bzw. auch Sondernutzung vorhanden (mehrere Spezialgeschäfte, Tankstelle, ...). Östlich grenzt ein Wohngebiet an. Die südliche Begrenzung wird durch die Hauptstraße / B 111 gebildet, an denen sich nachfolgend „Karls Erlebnisdorf“ befindet. Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden. Die nördliche Grenze bildet der Kölpinseer Weg. Nördlich davon befinden sich unterschiedlich genutzte Freiflächen, die im weiteren Verlauf östlich durch Waldflächen begrenzt sind.

Die Gemeinde Ostseebad Koserow ist verkehrstechnisch überregional gut angebunden:

Kfz. über die B 111 – von Wolgast bis zur Einmündung in die B 110 nach Usedom bzw. zur östlichen Landesgrenze. Das Plangebiet ist über Hauptstraße zur die B 111 in das Verkehrsnetz eingebunden.

Das Ostseebad Koserow liegt direkt mit Haltestelle an der Bahnlinie Wolgast – Seebad Ahlbeck.

### Nutzung

### Topografie, Gelände, Boden

### Naturraum, landschaftliche Gegebenheiten

### Umgebung des Plangebietes

### Verkehrs- technische Anbindung

### 3. Städtebauliches Konzept

Der Fremdenverkehr ist der bedeutsamste Wirtschaftsfaktor der Gemeinde Ostseebad Koserow. Die Absicherung der wirtschaftlichen Entwicklung hat oberste Priorität für die Gemeinde. Die Sicherstellung der Versorgung, sowohl zum Lebensunterhalt, als auch für die soziale Infrastruktur ist wesentlicher Bestandteil der Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Diesem Ziel ist die Schaffung der Möglichkeit qualitativ hochwertiger Versorgung für Einwohner und Urlauber untergeordnet.

Die zusätzliche Schaffung von Möglichkeiten zur Wohnbebauung als Teil der Bereitstellung von Wohnraum ist eine weitere Voraussetzung für die qualitative und quantitative Absicherung der wirtschaftlichen Entwicklung. Unter Berücksichtigung der verkehrs- und stadttechnischen Situation ist die Entwicklung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Wohnen – möglich und gegeben.

Die Fortführung der positiven Entwicklung, standortbezogene Umsetzung öffentlicher Interessen - Belange der Wirtschaft, Erhaltung Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, regionale Strukturförderung und somit Daseinsvorsorge für die Allgemeinheit, erfordert auch:

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile;
- Umsetzung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier gerade auch im Zusammenhang mit der Grundversorgung der Bevölkerung;
- Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde und mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe;
- Sicherung und Ausbau einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste durch Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes (dies schließt auch Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf – inkl. Tourismus – ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein);
- weitere soziale und kulturelle Bedürfnisse.

Das Hauptgebäude wird ebenerdig für den großflächigen Einzelhandel genutzt. In der „Obergeschossebene“ ist in Ergänzung dazu die Einordnung von Wohnraum vorgesehen. Die Gestaltung des Baukörpers selbst wird sich an bädertypische Gestaltmerkmale, zum Beispiel Dachneigungen, Materialien, u.a., anlehnen.

Die Gestaltung der Grünflächen und von Flächen zwischen Stellplätzen wird möglichst naturnah erfolgen. Pflanzungen heimischer artgerechter Gehölze sind als Hauptgestaltungsmittel vorgesehen.

Städtebaulich ist das Plangebiet in der Grundform geometrisch nicht eindeutig bestimmbar. Das Hauptgebäude ist im östlichen Planbereich in Nord – Süd – Richtung vorgesehen und bildet die bauliche Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet. Damit werden ggf. auftretende schallschutztechnische und – rechtliche Konflikte weitestgehend ausgeschlossen. Ergänzend dazu können durch aktive Schallschutzmaßnahmen am neuen Hauptgebäude die technischen und rechtlichen Anforderungen zum Schallschutz erfüllt werden.

Die erforderlichen baulichen Nebenanlagen und die Stellplätze sind vom Hauptgebäude aus westlich eingeordnet. Aufgrund der Lagesituation zwischen zwei öffentlichen Straßen – Hauptstraße und Kölpinseer Weg – von denen das

**Vorbemerkungen**

**Entwurfsziele**

**Konzept**

Plangebiet erschlossen wird, ist eine dezidiert gesondert zu planende „innere Verkehrstechnische Erschließung“ nicht erforderlich. Sie wird Teil der „Freiflächenplanung“ für den Einzelhandel mit Wohnen.

*Trinkwasser:* Das Gebiet wird durch Anbindung an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Ortslage Koserow versorgt.

*Schmutzwasser:* Das Gebiet wird durch Anbindung an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Ortslage Koserow entsorgt.

*Löschwasser:* Der Löschwasserbedarf ist aus örtlichen Löschwasserverteilungsanlagen verfügbar.

*Elektroenergie / Fernmeldeversorgung:* Die Versorgungbarkeit des Plangebietes ist gegeben.

Östlich sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und weiteren Bepflanzungen festgelegt. Weitere Grünflächen ergeben sich aus der zulässigen Versiegelung des Plangebietes.

## 4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Rechtsgrundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigkeit von Bebauungsplänen, d.h., ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder -vorprüfung durchgeführt werden muss, ist § 17 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Entscheidung darüber, ob und wie die UVP auf Bebauungsplan-Ebene vorgenommen wird, liegt bei der planenden Gemeinde. Diese ist "zuständige Behörde" i. S. von § 3a UVPG, denn sie führt das Bebauungsplanverfahren, zu dem die UVP als unselbständiger Teil gehört, durch.

Der UVP-Pflicht unterliegen nach § 17 UVPG solche Bebauungspläne, mit denen eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, erreicht werden soll.

Das Vorhaben „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ befindet sich im Außenbereich. Für die Einschätzung der Notwendigkeit einer UVP besteht keine unmittelbare Ausweisung in Anlage 1 zum UVPG. Das Vorhaben wäre nach Anlage 1 zum UVPG prinzipiell der Nr. 18.6 (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird zuzuordnen, jedoch ist es kein Vorhaben nach § 11 (3) Satz 1 BauNVO. Gem. BauNVO ist das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 Satz 2 einzuordnen und somit fällt es in die Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche.

Eine UVP ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 100.000 qm übersteigt. Eine Vorprüfung ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 20.000 qm (bis 100.000 qm) übersteigt.

§ 19 (4) BauNVO bleibt dabei unberücksichtigt. Dasselbe gilt für versiegelte Flächen, die außerhalb der Baugrundstücke, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Für das Plangebiet wurden folgende Flächen an Baugrundstücken ermittelt:

Sondergebietsfläche	11.220 qm
davon:	max. versiegelbare Fläche (GRZ 0,6)

Daraus ergibt sich eine versiegelbare Fläche von 6.732 qm. Diese liegt unter dem Schwellenwert nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Der Begründung ist der nach § 1a, i.V.m. § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht beigelegt. Gleiches gilt für den ebenfalls erforderlichen Fachbeitrag zum Artenschutz.

In beiden Dokumenten sind ausführliche Erläuterungen und daraus resultierende Schlussfolgerungen enthalten, die sich letztlich in den Festsetzungen zur Grünordnung manifestieren.

**Umweltverträglichkeitsprüfung**

**Grünordnung**

## 5. Planinhalt und rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept der Kommune, das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt und die zukünftige Eigenart und den Zweck des Gebietes beschreibt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 11 sonstiges Sondergebiet (SO) der BauNVO mit der Spezifizierung großflächiger Einzelhandel und Wohnen. Der Entwicklung als Standort für einen Einzelhandelsmarkt mit Vollsortiment zur Versorgung der Bevölkerung, wird damit Rechnung getragen. Die darüber angeordneten Wohnungen verbessern das Angebot an attraktivem Wohnraum. Es gibt keine Konflikte mit angrenzenden vorhandenen Nutzungsarten.

**Art der  
baulichen  
Nutzung**

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Flächenüberbauung geregelt. Die festgesetzte GRZ bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des Baugrundstückes (§ 19 [3] BauNVO), die hier gleichbedeutend mit dem Plangebiet ist.

**Maß der  
baulichen  
Nutzung**

Für das Plangebiet ist auf der Grundlage des § 19 (4) BauNVO die GRZ mit 0,6 festgesetzt (gem. § 17 [1] BauNVO). Grundlage für die Nachweisführung ist die DIN 1986-100 2016-09, Tabelle 9.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt. Aufgrund der Art der Nutzung ist jedoch die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) als weitere Begrenzungsmöglichkeit in Ansatz gebracht. Sie bestimmt, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Diese ist mit 3,0 festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der max. Traufhöhe, hier 10,00 m über der maßgebenden Bezugsebene, festgelegt.

**Höhenlage  
baulicher  
Anlagen**

Überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit Baugrenzen gekennzeichnet. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster bzw. bestimmen die genaue Lage einzelner Außenwände (durch Baugrenzen umschlossene Fläche). Gemäß § 23 (1) und (5) BauNVO sind alle baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen sind für folgende bauliche Anlagen festgesetzt: Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung, bauliche Anlagen zum Schutz von Betriebsmitteln (z.B. Einkaufswagen), fliegende Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 qm, Anlagen für alternative Stromerzeugung (Solar- / PV-Anlage – hier auch in Verbindung mit Ladestationen für E-Mobile sowie auch in Verbindung mit ausnahmsweise möglichen Überdachungen von Stellplätzen.

**Überbaubare  
Grundstücks-  
flächen**

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht. Garagen sind aufgrund der Nutzungsart nicht zugelassen.

**Flächen für  
Stellplätze**

Stellplätze sind auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahmen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Erhalt, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier vorrangig der Entwicklung. Ein direkter Bezug zum Boden kann nicht eindeutig festgelegt werden. Die Festsetzungen sind im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes getroffen und damit als Teil der Satzung zum Bebauungsplan zwingend erforderlich.

a) Anpflanzung von min. 50 Bäumen aus Hauptartenliste A auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Wahl der Standorte ist den vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

b) Anpflanzung von min. 120 Sträuchern auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Gehölzarten sind der Hauptartenliste B zu entnehmen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

Die Sträucher sind als freiwachsende Hecke – z.B. entlang der östlichen Abgrenzung – oder als flächiges Gebüsch bzw. anteilig beider Strukturelemente anzupflanzen.

Die Festsetzungen 3a und 3b sind einerseits ein Ausgleich für den Eingriff in den Boden und gleichermaßen mit der Entwicklung der Gehölze ein wichtiger Beitrag für das Landschafts- / Ortsbild.

Für den Ausgleich ist es erforderlich, dass die in Frage kommenden Baumpflanzungen in der Qualität Hochstamm einzusetzen sind. Sämlinge, Heister oder ähnliche Qualitäten sind nicht geeignet, den Eingriff zeitnah und nachhaltig auszugleichen.

c) Anpflanzung von min. 30 Bäumen aus der Hauptartenliste A als Bepflanzung von Bereichen zwischen Stellplätzen und weiteren Vegetationsflächen.

Diese Hauptartenlisten sind in Verbindung mit a), b) und c) für Ausgleich und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich (§ 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB). Es wird sichergestellt, dass einheimische Gehölze zum Einsatz kommen. Die Listen sind als Anlage 1 des Bebauungsplanes Bestandteil der Festsetzungen zur Grünordnung.

d) Versiegelungen - Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

Der obere Abschluss der privaten Zufahrtstraße ist aus Asphalt herzustellen.

Der Ausbau von befahrbaren Wegen mit Asphalt sorgt für eine Verkehrslärm-minderung. Der Verkehrslärm wird auf das notwendige Minimum reduziert. Der obere Abschluss der PKW-Stellflächen ist aus Ökopflaster herzustellen.

e) Versickerung von Niederschlagswasser – das anfallende Niederschlagswasser (Dachabfluss, privaten Verkehrsflächen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze, u.a.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert, um die Grundwasserneubildungsrate im Naturraum positiv zu befördern und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen und zu erhalten.

**Erfordernis**

**Festsetzungen**

## 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 86 (1) LBauO M-V, i.V.m. § 9 (4) BauGB, sind zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen.

**Erfordernis**



1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten – Flachdach und Satteldach mit einer max. Dachneigung von 35°.

Die Festsetzung der Dachneigungen ergänzt die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und dem damit verbundenen städtebaulichen Gestaltungsziel.

2. Anzahl der Stellplätze

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Koserow. Die sich daraus ergebende Anzahl ist als Mindestmaß festgesetzt. Zusätzlich sind mindestens 4 Stellplätze als „Stellplatz Behinderte“ zu errichten.

3. Einfriedungen

Funktionsbedingte Einfriedungen sind zulässig, wenn sie zum Schutz von Mensch und Tier begründet erforderlich sind. Es sind nur Einfriedungen zugelassen, die einer konkreten Schutzfunktion dienen. Schmuckzäune oder Schmucktore sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind aus naturfarbenem Holz oder mit Rankhilfen, als freiwachsende Hecken (auch mit unauffälliger Drahtbespannung) zulässig. Stabmatten- und Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Strauchgruppen oder Rankpflanzen zulässig.

Einfriedungen dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

## Festsetzungen

### 5.4 Sonstige Hinweise

1. Belange des Bodendenkmalschutzes

Allgemein muss im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. Insgesamt sind die Bodeneingriffe zu minimieren. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Abteilung Landesarchäologie, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen.

2. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist Fundstelle unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde oder der POLIZEI anzuzeigen.

3. Belange des Boden- und Wasserschutzes

Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.

Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen. Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.

Mit Erdaufschluss verbundene Anlagen (Erdwärmeheizung, u.ä.) sowie Heizölanlagen bedürfen der Zulassung durch die untere Wasserbehörde.

4. Belange des Landschaftsschutzes

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Insel Usedom.

## 6. Planumsetzung

Der Vorhabenträger wird die notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind, auf seine Kosten veranlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

Die Erschließung obliegt dem Vorhabenträger.

Die Ver- und Entsorgung obliegt dem Vorhabenträger.

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger. Sofern Maßnahmen durch einen Erschließungsträger übernommen werden, ist das den entsprechenden Behörden mitzuteilen.

**Bodenordnung**

**Erschließung  
Ver- und  
Entsorgung  
Ausgleichsmaß-  
nahmen**

## 7. Städtebauliche Bilanz

Die städtebauliche Bilanz ist eine statistische Darstellung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ ist keine direkte Erweiterung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Ostseebad Koserow. Er stellt eine Ergänzung in Form einer „Lückenschließung“ dar.

Eine Bilanz ist hier nur in der Form möglich, als das die Planung statistisch erfasst ist, da sie Entwicklungen (z. B. Einwohnerentwicklung, Entwicklung der Lebensqualität, u.a.) der Gemeinde unterstützt, jedoch nicht selbständig vorantreibt.

Gesamtfläche des Plangebietes	14.040 qm
Sonstiges Sondergebiet (SO)	11.220 qm
Bauflächen (überbaubare Flächen)	3.888 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	2.576 qm
Öffentliche Grünflächen / Wald	244 qm
Gesamtzahl der Nutzungseinheiten	15 (davon 14 Wohnungen)

	Nettobau- fläche (qm)	Baufenster- fläche (qm)	GRZ	Zulässige Grundfl. (qm)	max. Über- schreitung (qm)
SO	11.220	3.888	0,6	6.732	2.244

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ca. 1.206 qm

weitere Grüngestaltung, ca. 1.038 qm

Es sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

**Vorbemerkungen**

**Flächenübersichten,  
Flächenkennwerte**

**Bauflächen**

**Grünflächen**



**Gemeinde Ostseebad Koserow  
Bebauungsplan Nr. 22  
„Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am  
Kölpinseer Weg“**

**Umweltbericht mit integriertem  
Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und  
Artenschutzrechtlicher Potentialanalyse  
Vorläufige Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**



Foto: Plangebiet, Blick von Osten

März 2023

## Inhalt

1	Einleitung .....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	5
1.1.1	Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen .....	5
1.1.2	Verkehrerschließung .....	5
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen .....	5
1.2.1	Fachpläne .....	5
1.2.2	Fachgesetze .....	6
	Denkmalschutzgesetz DSchG M-V .....	8
1.3	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	9
2.1	Lage .....	9
2.1	Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse .....	10
2.2	Schutzgut Pflanzen .....	10
2.3	Schutzgut Fläche .....	12
2.4	Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel .....	13
2.5	Schutzgut Wasser .....	14
2.6	Schutzgut Luft / Klima .....	15
2.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	16
2.8	biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope .....	16
2.9	Schutzgebiete .....	17
2.10	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern .....	17
2.11	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung .....	19
2.12	Kulturgüter / sonstige Sachgüter .....	21
3	Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	21
3.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	21
3.3	Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren .....	22
3.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben .....	22
3.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen .....	22
3.3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	22
3.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	22
3.3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	23
3.3.6	Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	23

3.3.7	Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe	23
3.3.8	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	23
4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	23
4.1	Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	23
4.1.1	Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	24
4.1.2	In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten	25
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)	25
4.2.1	Flächenbilanz / Kompensationsmaßnahmen	25
4.2.1.1	Biotoperfassung	25
4.2.1.2	Ermittlung des Biotopwertes	26
4.2.1.3	Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen / Lagefaktor	27
4.2.1.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	27
4.2.1.5	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen	27
4.2.1.6	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	27
4.2.1.6	Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf	28
4.2.1.7	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	28
5	Kompensationsmaßnahmen	30
5.1	Ermittlung des Kompensationsumfangs	30
6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	31
6.1	Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle	31
7	Zusätzliche Angaben	31
7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	31
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
7.4	Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden	32
	Anlage	32
	Fachbeitrag Artenschutz	32
	Karte 1: Bestandsdarstellung / Biotoptypen	33
	Karte 2: Bebauungsplanung / Biotoptypen	33



## 1 Einleitung

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat mit Beschluss vom 24.10.2022 die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ (nachfolgend B-Plan Nr. 22) aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der B 111 östlich des Abzweigs „Kölpinseer Weg“.



Luftbild mit Umgebung (Google maps)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 209, 210, 211, 212/6, Flur 7, sowie teilweise 206/23, 207/17, 212/3, 212/5, 213/3, Flur 7, und die Flurstücke 140, 141/4, 143, Flur 8, Gemarkung Koserow.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 1,4 ha.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Verkehr, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.

Für den Bereich Tier/Pflanzen wurde ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt.

Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

### 1.1.1 Städtebauliches Konzept / Gebäude / Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich östlich der historischen Ortslage der Gemeinde Koserow. Es weist eine günstige Zentrumsrandlage auf und liegt nördlich einer größeren Freizeitanlage .

#### Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: 14.040 m<sup>2</sup>

davon:

Sonstiges Sondergebiet (SO) Nettobaufläche	11.220 m <sup>2</sup>
Bauflächen (überbaubare Flächen) GRZ 0,6	3.888 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.576 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen / Wald	244 m <sup>2</sup>
max. Überschreitung	2.244 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	1.206 m <sup>2</sup>
sonstige Grünfläche	1.038 m <sup>2</sup>

### 1.1.2 Verkehrserschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B111. Von dort ist die Anlieferung des Vollsortimenters über den Parkplatz anfahrbar.

#### Fußgänger und Fahrradfahrer

Der fußläufige Verkehr innerhalb des SO wird intern über die allgemeinen Verkehrsflächen geführt.

[Ergänzung folgt](#)

#### Öffentlicher Nahverkehr

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die bestehenden Bushaltestellen an der B 111 in **ca. ... m** Entfernung in ... Richtung sowie **in ca. ... m** Entfernung in ... Richtung.

[Ergänzung folgt](#)

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

### 1.2.1 Fachpläne

Regionaler Raumentwicklungsplan (RREP) Vorpommern

Der Ort liegt innerhalb eines Vorranggebietes mit Tourismus- und Siedlungsschwerpunkt, jedoch außerhalb eines Vorranggebietes „Naturschutz- und Landschaftspflege“ wo dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist.

Die Planung steht dem Raumordnungsziel nicht entgegen.

## Flächennutzungsplan

Ergänzung folgt

## Landschaftsplanung

Ergänzung folgt

Das Gemeindegebiet wird umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Insel Usedom und angrenzender Festlandgürtel am Peenestrom zwischen Klotzow und Spandowerhagen“.

Eine Ausnahme oder Befreiung von den Zielen de LSG ist nicht erforderlich.

### 1.2.2 Fachgesetze

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Bauvorhabens werden nachfolgende Gesetzesvorgaben berücksichtigt:

Fachgesetz	Schutzgut	Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung
Baugesetzbuch	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	generell Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen
	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
	Landschaft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) Bauleitpläne sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen
	Klima	Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung tragen
Bundesnaturschutzgesetz Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Landschaft	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich( ...)so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind

		Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und Austausch, Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen
	Boden Klima / Luft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen sowie wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweilige Funktion im Naturhaushalt zu erhalten
	Landschaft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Zu dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historische Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sowie zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
Bundesimmissions- schutzgesetz Bundesimmissions- schutzverordnungen	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u. a. Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen
Bundesbodenschutzge- setz	Boden	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen
Abfall- und Bodenschutz- Zuständigkeitsverordnun- g / AbfBodSchZV MV	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen Vorsorglicher Schutz vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen
Wasserhaushaltsgesetz Wassergesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG)	Wasser	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird, steigende Schadstoffkonzentrationen umgekehrt werden, ein guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erreicht wird Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls auszugleichen

Denkmalschutzgesetz DSchG M-V	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Denkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen
TA Luft	Klima / Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen
TA Lärm	Menschen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Menschen	Ausreichender Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung
Bundeswaldgesetz Landeswaldgesetz – LWaldG M-V)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Menschen Klima / Luft Wasser Boden Landschaft	Erhaltung, erforderlichenfalls Vermehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) Nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
Kreislaufwirtschaftsgesetz	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft	

### 1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Aufgrund der Merkmale und Größe des Projektes wird analog zum Planverfahren ein vollständiger Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag (u.a. Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung) sowie einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sowie einer Art-zu-Art-Erfassung der möglicherweise betroffener Tiergruppen „Vögel“ und „Reptilien“ erarbeitet.

#### Untersuchungsraum

Die Untersuchungsräume der Schutzgüter richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten. Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Schutzgüter möglich sind.

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Untersuchungsraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild bildet der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für diese Schutzgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild wird über die Sichtachsen bestimmt und umfasst alle Bereiche, von denen aus das Untersuchungsgebiet ersichtlich ist. Aufgrund der hangseits abgeschotteten Lage des Untersuchungsgebietes und der Tatsache, dass sich das Landschaftsbild nur für den seeseitigen Raum verändert, ist der Untersuchungsraum dieses Schutzgutes ebenfalls der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie das gegenüberliegende Ufer.

Für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit und Klima/Luft werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Geltungsbereich behandelt. Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden die Licht- und Schallimmissionen und das Verkehrsaufkommen näher betrachtet. In diesem Zusammenhang wird der Untersuchungsraum ggf. über die Grenzen des Geltungsbereichs des B-Plans ausgeweitet und umfasst den südlich angrenzenden Straßenraum (B111).

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

### **2.1 Lage**

Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt in der Großlandschaft "Usedomer Hügel- und Boddenland", die von Endmoränenzügen, mehreren großen Seen und Bodden und stark gegliederten Küstenabschnitten geprägt ist. An der Schmalstelle der Insel gelegen, grenzt sie räumlich im Norden an die Ostsee und im Süden an das Achterwasser.

Die Planfläche liegt direkt an der verkehrsreichen B111. Diese erstreckt sich über die gesamte Insel und verbindet diese mit dem Festland bei Wolgast. Des Weiteren ist die B111 dem überregionalen Straßennetz zugeordnet, welches die polnische Stadt Swinemünde mit Usedom vernetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten vom Kölpinseer Weg
- Im Osten von Siedlungsbebauung
- im Süden von der B 111
- im Westen ebenfalls von einem Wohngebäude mit Gewerbebetrieb

Die ca. 1,4 ha große Fläche wird derzeit nicht intensiv genutzt. Mittig befindet sich ein temporärer Funkmast und häufig werden Fahrzeuge teilweise vermutlich unbefugt abgestellt. Ein vereinzelt Wohnanwesen ist noch vorhanden, wird aber kurzfristig leergezogen und anschließend abgerissen.





Foto : Plangebiet im Westen

## 2.1 Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

## 2.2 Schutzgut Pflanzen

Die Bewertung der potentiell natürlichen Vegetation gibt die unter den gegenwärtig natürlichen und nutzungsbedingten Standortbedingungen sich höchstentwickelnde Vegetation an. Im Plangebiet sind dies die Birken-Stieleichenwälder mit Kiefern.

Auch real stellt sich die Fläche überwiegend (auch auf den Freiflächen des



Wohngebäudes) als Brache mit jungen Kiefern, Ginster Gräsern, Kräutern und Hochstauden dar. Viele der sandigen Bereiche sind vegetationsfrei.



Foto:



Foto:

Die Kartierung erfolgte auf Grundlage der „Kartierung für Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, LUNG 2013).

### **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Die zu entnehmenden Gehölze werden gemäß gesetzlichem Baumschutz kompensiert.

Mit dem zukünftigen Begrünungskonzept aus standortgerechten, heimischen Pflanzen erfährt das Schutzgut Pflanze innerhalb des Geltungsbereiches eine Aufwertung. (s. Kap. 4.1.2.7)

### **2.3 Schutzgut Fläche**

Die Schutzgutbewertung „Fläche“ befasst sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme besonders durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen.

Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklung auf bereits genutzten sowie nachzuverdichtenden Flächen stattfinden (vergl. Kap.1.2.2)

Die Flächennutzungen können in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden.

Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier mäßig)
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier keine) oder
- das Ertragspotential (hier fehlend)

herangezogen werden.

Nach Durchführung der Planung werden erhebliche Flächen versiegelt sein. Davon werden jedoch einige Bereiche durch wasserdurchlässige Beläge mit Direktversickerung aufgewertet und ein Teil des Geltungsbereiches verbleibt unversiegelt.

### **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Mit dem Schutzgut wird dem Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme und insbesondere der Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen Rechnung getragen.

Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen der Planung machen den größten Teil am Flächenverbrauch aus, doch wurde im städtebaulichen Gesamtzusammenhang eine verträgliche Dichte der Bebauung herausgearbeitet.

### **2.4 Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel**

Das Plangebiet weist nur sehr geringe Höhenunterschiede zwischen 3,5 m bis 4,5 m über DHHN auf.

Eine Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Organismen im Erdreich, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Boden dient auch dem Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna haben solche Böden, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen.

Ursprünglich befand sich innerhalb der Plangebietsgrenzen Weideland mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit, in jüngerer Zeit jedoch unterlag die Fläche bereits starken anthropogenen Einflüssen z.B. als Verkehrs- oder Abstellfläche.

Derzeit befindet sich mittig ein Stahlgitter-Funkmast.

Der weitgehend natürlich gewachsene Boden besteht aus gemischtkörnigen Sanden sowie humosen Beimengungen. Unterschiedlicher Körnungen bis zur Geschiebegröße werden vermutlich erst in größerer Tiefe angetroffen. Im Bereich der genutzten Flächen sind auch Schotterbeimengungen anzutreffen.

Oberboden ist nur sehr wenig anzutreffen.

### **Altlasten / Kampfmittel**

Über die Existenz von Altlasten oder alter Kampfmittel ist derzeit noch keine Aussage zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Das entsprechende Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben sind unter [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) erhältlich. (Quelle: FNP)

Boden mit hoher Bedeutung liegt innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

Der Boden ist ebenso nicht ansprechbar als „Schutzwürdiger Boden“ (§ 2



BBodSchG) als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“, als „Biotopentwicklungspotenzial“ (Extremstandorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere) oder durch die „natürliche Bodenfruchtbarkeit als Regelungs- und Pufferfunktion“.

Maßnahmen zum Schutz von Oberboden kommen wenn überhaupt, vermutlich nur im Bereich des ehemaligen Wohngebäudes zum Tragen. Da die Gesamtfläche und Schichtdicke konkret nicht zu prognostizieren ist, muss die Abtragstärke vor Beginn der Baufeldfreimachung ermittelt werden.

Insgesamt ist der Eingriff als gering zu bezeichnen und in der Gesamtbetrachtung ist der baulichen Nachverdichtung zugunsten des Schutzgutes Boden vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenraum der Vorrang zu gegeben.

## 2.5 Schutzgut Wasser

### Offene Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt derzeit geringfügig außerhalb eines möglichen Überschwemmungsgebietes durch das Achterwasser s.u..

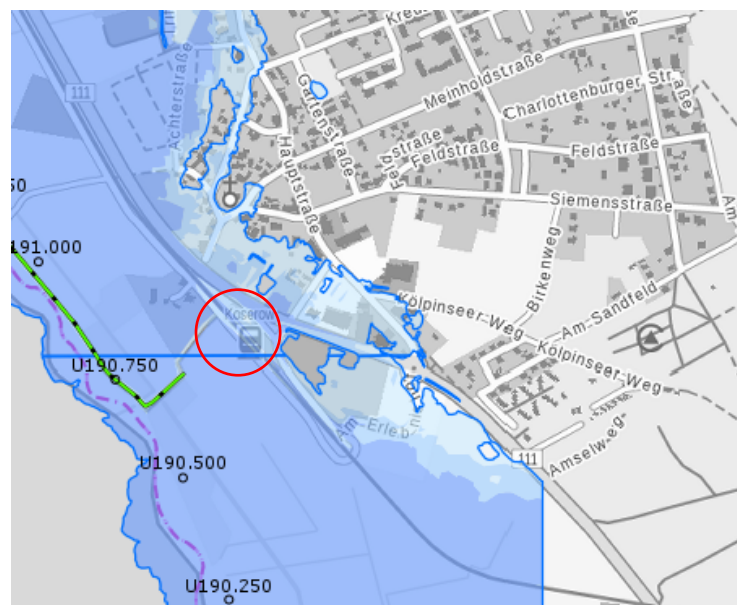


Abb. : Lage des Plangebietes zum Überschwemmungsgebiet

### Regenwasser

Bei Starkregen besteht für den Geltungsbereich derzeit keine besondere Überflutungsgefahr.

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzzone. Die Distanz ist ggf. ausreichend, um eine Beeinträchtigung auszuschließen.

[Ergänzung folgt](#)

### Abwasser

Das Plangebiet wird an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Gemeinde angeschlossen.

## **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

### **Offene Oberflächengewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Oberflächengewässer.

### **Regenwasser**

Die Auswirkungen des Regenwassers wurden in Bezug zur jetzigen Planung noch nicht prognostiziert.

[Ergänzung folgt](#)

### **Grundwasser**

Baubedingt: Wasserhaltung der Baugruben, falls die Gebäude unterkellert sind.

Möglicherweise sind Eingriffe durch grundwasserhaltende Maßnahmen während der Bauphase nicht zu vermeiden. Diese sind jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten in kurzer Zeit reversibel und somit nicht eingriffsrelevant.

Positiv auf die Grundwasserneubildung wird sich die großflächige Entsiegelung auswirken.

### **Abwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachabfluss, privaten Verkehrsflächen etc.) ist auf dem Grundstück zu versickern.

Gesamt betrachtet ist der Einfluss des Planvorhabens auf das Schutzgut Wasser nicht signifikant negativ zu bewerten.

## **2.6 Schutzgut Luft / Klima**

Das Ostseebad Koserie ist großräumig dem Küstenklima zugeordnet.

Aufgrund der bereits gemäßigten atlantischen Einflüsse gehört die Region mit Niederschlägen von durchschnittlich ca. 600 mm insgesamt zu den niederschlagsärmeren Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

## **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Die zukünftigen Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und unterstützen dadurch die Frischluftproduktion.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist ein unkritisches Belastungsniveau vorhanden. Trotz der verkehrlichen Belastung der B 111 kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid und Feinstaub) im Planungsraum nicht auftritt.

Mit der Überbauung des Plangebietes entfallen keine signifikanten ortsklimatisch wirksamen Strukturen. Mit der Neuplanung von Grünflächen bzw. Pflanzung von Bäumen wird der Luftausstoß gegenüber den derzeitigen Verhältnissen relativ stabil gehalten.

Die veränderte Durchlüftungssituation in Folge der geplanten Bebauung sowie die energetische Emissionszunahme führen bei der Durchführung der Planung zu keiner

signifikanten Änderung der derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten.

## 2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Im Bereich der vielfach ebenen der Grundmöränenflächen, zu denen der Geltungsbereich zählt, haben sich nach dem Abschmelzen des Eises z.B. etliche Seen wie der Kölpinsee oder andere landschaftsbildprägenden Formen gebildet, jedoch waren/sind solche innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, sodass die Fläche auch ohne die derzeit negativ prägenden Wirkung des auffälligen Gebäudes und des Gittermastens keine wertvollen Bildelemente besaß.

## Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung

Das Planvorhaben wird durch die städtebaulich geordnete Bebauung und die gliedernde hohe Begrünung für viele Menschen positivere Auswirkungen auf den nahen Landschaftsraum erwirken als der Ist-Zustand, daher wird von dem Vorhaben keine erhebliche negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen. Über die Sichtbeziehungen vom Kölpinseer Weg und der B111 verschwimmen das geplante Wohn- und Einzelhandelsgebäude mit Parkplatz aufgrund der umgebenden Gebäudesilhouette und Funktionsräume optisch mit den bereits vorhandenen Kulissen.

## 2.8 biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope

Die **biologische Vielfalt** umfasst die Bereiche

- genetische Vielfalt
- Artenvielfalt
- Vielfalt der Lebensgemeinschaften (Ökosysteme);

Die Ausgangssituation des Geltungsbereichs ist vorwiegend gekennzeichnet durch die stark versiegelte Siedlungsbrache.

Auf Grundlage der Erfassungen der Biotope sowie bestimmter Tierarten / -gruppen im Sommer 2021 kann dem Plangebiet derzeit eine nur unterdurchschnittliche Vielfalt an Lebensgemeinschaften und Biotopen attestiert werden. Dies rührt im Wesentlichen von der intensiven Versiegelung und der Ortsrandlage des Plangebietes, was einem übergreifenden Artenaustausch entgegensteht.

Die Realisierung des Planvorhabens hat daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutz- Fachbeitrag zu entnehmen.

## Biotoptypen

Die Biotopkartierungen vom Mai 2023 haben gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen MV 2013 folgende Ergebnisse innerhalb der Plangebietsfläche erbracht:

• Straße, überlagert mit „lockeres Einzelhausgebiet
• Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete
• Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
• Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten

## **Biotope**

Gesetzliche oder schutzwürdige Biotope bzw. Biotopverbundflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die umliegenden geschützten Biotope bleiben unbeeinflusst, da sie ausreichende Abstände zum Plangebiet besitzen.

## **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Bei Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Umfeldes oder benachbarte Biotope zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der im Geltungsbereich vorherrschenden Biotoptypen im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft wird mit der Umsetzung der zukünftigen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## **2.9 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“ (NP 5) sowie in direkter Nachbarschaft zu bedeutenden Schutzgebieten internationaler und nationaler Bedeutung:

- FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ EU-Nummer: DE\_2049-302
- Europäisches Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“, EU-Nummer: DE\_1949-401
- Naturschutzgebiet „Streckelsberg“ NSG 260, ca. 300 m nordöstlich
- Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ LSG 082 rings um den Siedlungskern.

## **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der nahegelegenen nationalen und internationalen Schutzgebiete einschl. geschützter Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

Vertiefende Voruntersuchungen sind aufgrund der gegebenen Distanzen (> 300 m) nicht erforderlich

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind noch etliche bedeutende nationale Schutzgebiete ausgewiesen.

Sie werden jedoch durch die Wirkfaktoren des Planvorhabens nicht berührt.

## **2.10 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern**

Unter Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen versteht sich ein Verhalten der Natur, dass alle Rückkopplungen, Verlagerungen oder Selbstregulative der separierten Schutzgüter innerhalb eines Ökosystems betrachtet.

Auch augenscheinlich geringfügige Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Auswirkungen einer Planung können auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge treffen.

Mögliche Wechselwirkungen unter den Schutzgütern können im Rahmen der Bebauungsplan Nr. 22 „SO Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ Umweltbericht



Planungen wie folgt ausgeprägt sein:

**Legende:**

- X betroffen
- nicht betroffen/ nicht beeinträchtigt
- o evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungs- fähig bzw. -würdig
- + nicht betroffen wg. Verminderungs-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Planung

Schutzgut / Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern nach Durchführung der Planung	Betroffenheit im Rahmen des Planverfahrens
Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung: Vegetation Biotopstruktur, Biotopvernetzung Lebensraumgröße, Boden Geländeklima Wasserhaushalt	+ - - - - -
Pflanzen Biotopfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften: Bodenform Geländeklima Grundwasserflurabstand Oberflächengewässer	- - - -
Boden Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen	- - -
Speicher- und Reglerfunktion	Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt Grundwasserneubildung Retentionsfunktion Grundwasserschutz Grundwasserdynamik Boden als Schadstoffsene und Schadstofftransportmedium/Wirkungspfade Boden-Pflanze Boden-Wasser	- - - o - - -
Fläche	Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Verlust (Nutzungsumwandlung, Versiegelung) und Zerschneidung von Fläche: Erholungsfunktion Biotop- und Lebensraumfunktion Speicher- und Pufferfunktion Regional- und Geländeklima Landschaftsbild	- - - - -
Luft lufthygienische Belastungsräume	Lufthygienische Situation für den Menschen (Staubentwicklung, Schadstoffe)	o
lufthygienische Ausgleichsräume	Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staubfilter) Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, städtebauliche Problemlagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick	o -

	auf die Wirkungspfade Luft-Pflanze/Tier, Luft-Mensch	°
Klima Regionalklima	Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen	°
Geländeklima	Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation	-
Klimatisch Ausgleichsräume	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u. a.) von Relief, Vegetation/Nutzung	-
Landschaft Orts- / Landschaftsbild	Abhängigkeit des Orts- / Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Vegetation/Nutzung städtebaulichen Strukturen Erholungsfunktion und Identifikationsfunktion für den Menschen	- - °

Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

### **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Durch das Vorhaben ergeben sich kaum Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Biotoptypen und Boden. Baubedingt kommt es z.B. durch den Bodenaushub und ggf. eine Baugrubensicherung zu kurzfristigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie durch Staub und Lärm auf das Schutzgut Mensch.

Die detaillierten Ausführungen zum Grad der Betroffenheit erfolgen ggf. in den entsprechenden Kapiteln der Schutzgutuntersuchung.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

### **2.11 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung**

Der Geltungsbereich liegt am Kölpinseer Weg und am Rand des touristischen Insel-Hauptwegs B111.

Der Planbereich ist zwar derzeit unbewohnt, dient jedoch keinen wesentlichen Naherholungszwecken. Hingegen liegt direkt jenseits der Bundesstraße ein beliebtes kommerzielles Freizeitzentrum.

#### **Gesundheit**

##### **Verkehrsfähigung**

Die B 111 lädt wegen ihres geraden Verlaufs grundsätzlich zu erhöhten Fahrgeschwindigkeiten ein, doch kollidiert dies hier eher selten mit den übrigen Anforderungen an den Straßenraum wie der fußläufigen Querungen oder Fahrradverkehr.

### **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Das zukünftig durch das Einzelhandelszentrum und die Wohnbereiche zu erwartende Verkehrsaufkommen wird noch prognostiziert.

Der übergeordnete Verkehrsablauf darf durch abbiegende Fahrzeuge nicht maßgebend beeinflusst und das geplante Vorhaben keinen maßgebenden Einfluss auf die bestehende Verkehrsqualität haben.

Ergänzung folgt

### **Besonnung**

Der Geltungsbereich ist derzeit voll besonnt.

### **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die gegenseitige Verschattung innerhalb eines Baugebietes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden, was aufgrund der geplanten Gebäudekubatur gewährleistet ist.

### **Elektromagnetische Felder**

Die Mobilfunkantenne, die derzeit in der Mitte des Plangebietes errichtet ist, wird abgebaut.

### **Erholung / Freizeit**

Erholungsnutzung findet derzeit innerhalb des Plangebietes nicht statt.

### **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Im Erschließungskonzept sind die fußläufigen Verbindungen berücksichtigt, die sowohl die Erreichbarkeit des Ortskerns als auch der Ufer- und Wasserbereiche ermöglichen.

### **Emissionen**

#### **Verkehrsemissionen**

Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes an der B 111 liegt eine geringfügige Vorbelastung durch Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr vor. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte findet derzeit nicht statt.

#### **Gewerbeemissionen**

Die auf den Bebauungsplan Nr. 22 einwirkenden benachbarten gewerblichen Lärmquellen führen vermutlich zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm. Aufgrund dessen sind keine Lärmschutzmaßnahmen vor gewerblichen Lärmquellen notwendig.

#### **Störfallbetriebsbereiche**

Innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt.

Somit sind Auswirkungen nach § 1 BauGB, Abs.6, Nr. 7, j (Anfälligkeit des Projektes für schwere Unfälle oder Katastrophen i.V.m. den Vorgaben der 12. Verordnung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Störfall- Verordnung, 12. BImSchV)) nicht zu erwarten.

Gem. Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) i.d.F. vom 29.11.2018 kann in diesem Bauleitplanverfahren auf Regelungen zum Strahlenschutz verzichtet werden, da nicht zu erwarten ist, dass zukünftige Unternehmen radioaktive Komponenten einsetzen.

### **Bewertung / Prognose des Umweltzustandes nach Durchführung der Planung**

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorgesehenen Planungselemente keine signifikant negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgehen werden.

#### **2.12 Kulturgüter / sonstige Sachgüter**

Mit Denkmälern oder Sachgütern anderer Art ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu rechnen.

Bodendenkmäle sind derzeit nicht bekannt.

#### **Bewertung / Prognose**

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmäle oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

### **3 Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **3.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Gehölz- und Offenlandbereiche würden der Sukzession unterliegen.

Die Brachfläche würde vermutlich zunächst auch weiterhin brach liegen und teilweise als Abstellfläche genutzt werden. Wahrscheinlich würden sie mittelfristig einer anderen Nutzung übergeben werden.

#### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Es ist eine Bebauung eines in der Vergangenheit bereits teilweise bebauten Gebietes geplant.

Dadurch werden Versickerung, Frischluftbildung und Lebensraum geringfügig reduziert. Die Auswirkungen sind aber marginal und können kompensiert werden.

Die vertiefenden Darstellungen zum Umweltzustand und zu den Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der Planungen werden im Zusammenhang

mit den jeweiligen Schutzgütern beschrieben, doch ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen nicht zum Tragen kommen werden.

### **3.3 Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren**

#### **3.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben**

Für die Errichtung des geplanten Einzelhandels- und Wohngebäudes sind keine Materialien des abzubrechenden Gebäudes wieder zu verwenden. Daher werden sie ordnungsgemäß abgetragen, entsorgt und ggf. anderwärtigen Verwendungen wieder zugeführt.

#### **3.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Die sinnvolle Nutzung des Areals wurde durch die Gemeindevertretung diskutiert und abgewogen.

Ziel ist nun die optimale Ausnutzung des Geltungsbereiches unter Wahrung der ortsüblichen Parameter und damit die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme der Ressourcen Fläche und Boden, was indirekt auch den Ressourcen Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dient.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen die Installation von Solarenergie oder Nutzung anderer regenerativer Energien nicht aus.

Ein Teil der Dachfläche könnte dann für die Installation von Solarenergie vorbereitet werden und vertikale Fläche können zusätzlich als Vegetationsbereiche genutzt werden.

[Ergänzung folgt](#)

#### **3.3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Das Aufkommen und Bewerten von Emissionen der vorgenannten Quellen wird jeweils den betroffenen Schutzgütern oder Sachkapiteln zugeordnet.

#### **3.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die rechtsordnende Grundlage bildet das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 1. Juni 2012.

Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Ziel des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist auf Basis einer fünfstufigen Abfallhierarchie (§6 KrWG) und ihre Umsetzung im bisherigen Grundpflichtenmodell (§§6-8 KrWG). Die neue Hierarchie legt die grundsätzliche Stufenfolge aus Abfallvermeidung, Wiederverwendung, Recycling und sonstiger, unter anderem energetischer Verwertung von Abfällen und schließlich der Abfallbeseitigung fest. Vorrang hat die jeweils beste Option aus Sicht des Umweltschutzes. Dabei sind neben den ökologischen Auswirkungen auch technische, wirtschaftliche und soziale Folgen zu berücksichtigen.

[Ergänzung folgt](#)

### **3.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Keine der geplanten Nutzungen stellt ein Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt dar.

### **3.3.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Synergieeffekte zwischen den geplanten Nutzungsstrukturen und kulturellen, gastronomischen oder kommerziellen Angeboten der Nachbarschaft sind zu erwarten und beabsichtigt.

Für die angrenzenden Gebiete existieren mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. In der überwiegenden Mehrheit zielen die Festsetzungen dieser Pläne auf eine gewerbliche sowie wohnbauliche Nutzung ab.

Das geplante Vorhaben stellt keine Kumulierung der Wirkfaktoren benachbarter Plangebiete dar.

### **3.3.7 Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Die zukünftig eingesetzten Techniken und Stoffe, die allesamt den Stand der Technik gewährleisten sowie über die einschlägigen Prüfnachweise verfügen müssen, werden erst in der nachfolgenden Planungsebene verbindlich festgelegt. Eine Inbetriebnahme der Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt mängelfreie Prüfungsbescheinigungen aller technischen Gewerke (TÜV/ ZÜS, Behördenabnahmen, Prüfstatiker, etc.) voraus.

### **3.3.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Für die in Kap. 2.9 beschriebenen nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete

- FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“  
EU-Nummer: DE\_2049-302
- Europäisches Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“, EU-Nummer: DE\_1949-401

steht außer Zweifel, dass ihre Erhaltungs- und Schutzziele maßgeblich beeinträchtigt werden.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

### **4.1 Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Für die Eingriffsbewertung erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen LUNG 2013.

Die Pflanzen wurden durch eine Begehung Mai 2023 erfasst.

Des Weiteren erfolgte eine Analyse des Potentials geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, sonstige streng geschützte Arten) mit der Empfehlung von diversen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (biota ...).

Im Umweltbericht wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Nachfolgende Bemessung erfolgt unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018

Für das Bebauungsplangebiet wurden sämtliche Gehölzstrukturen in einem Lageplan erfasst (Vermessungsbüro ...).

Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Schutzgut Boden werden noch ermittelt. Ebenso, falls nötig, Maßnahmen gegen nachteilige Emissionseinwirkungen als Grundlage für gesund Wohnverhältnisse..

#### **4.1.1 Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die Planung wurde am Bedarf orientiert und in einem Einzelhandelskonzept begründet (1).

Hier heißt es: „

Grundsätzlich gilt dabei, dass der Nutzung vorhandener innerörtlicher Flächen der Vorrang vor Neuausweisungen von Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Minimierung und der Ausgleich der negativen Eingriffsfolgen werden im Plangebiet durch nachfolgende Maßnahmen angestrebt.

- Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Bauhöhe
- Aufbau von Grünstrukturen
- Schaffung von kleinen Lebensräumen mit einem saisonal durchgängigen Nahrungsangebot für siedlungsbewohnende Tiere (Hecke Ostseite)
- Pflanzgebote
- Anreicherung mit künstlichen Lebensstätten

Ergänzung folgt

Weiterhin:

##### baubedingt

- Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial Massenausgleich anstreben

##### betriebsbedingt

- keine Pflanzenschutzmittel in den Grünflächen
- für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig
- versickerungsfähige Beläge einsetzen
- Restflächen bepflanzen
- Fassaden begrünen, ggf. Rankhilfen errichten
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch schattige Plätze

##### betriebs- und anlagenbedingt

- keine Kiese/Schotter/Splitt zur Verwendung als Zierauflage
- Zur Beleuchtung der Außenanlage, Straßenbeleuchtung, etc. mit Leuchtmitteln, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts (z. B. geeignete LED-Leuchtmittel) nicht zur Anlockung von Insekten und Scheueffekten bei Fledermäusen führen.



- Nisthilfen für Fassadenbrüter fachgerecht anbringen, in Fassaden integrierte Nisthilfen sind bereits bauseitig mitzuplanen.

Großflächige Glaselemente (Fensterscheiben) können Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung (vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG) auslösen (Vogelschlag).

Zur Minimierung der Gefährdungsquellen sind für Glasflächen daher bereits bauseitig nachweislich wirksame Maßnahmen zu ergreifen:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hoch wirksamer Markierungen (horizontale / vertikale Streifen, gepunktete Linien, individuelle Muster, Sandstrahlungen).
- Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (Milchglas, Ornamentglas, Glasbausteine, Sandstrahlungen).
- Vermeidung von Durchsichten und Korridoren.

#### **4.1.2 In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten**

Ergänzung folgt

#### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)**

Von der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft aus, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen und somit einen Eingriff im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verursachen. Die geplante Bebauung führt durch Nachverdichtung und Neuversiegelung zu einem Verlust (nicht öffentlicher) Freiflächen mit Gehölzbeständen.

Am Ostrand des Plangebietes zur angrenzenden Siedlungsbebauung ist eine Baumhecke (analog Anlage 6 HzE) festgesetzt.

##### **4.2.1 Flächenbilanz / Kompensationsmaßnahmen**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Eine Ersatzzahlung ist ggf. dennoch zulässig.

Für die Eingriffsregelung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung, MV (HzE), Neufassung 2018 zu beachten.

##### **4.2.1.1 Biotoperfassung**

Die Biotopkartierung vom Mai 2022 haben folgende Ergebnisse innerhalb der Plangebietsfläche erbracht:

Nr.	Code-Nr.	Code-Kürzel	Biototyp
A	14.7.5	OVL/OEL	Straße, überlagert mit „lockeres Einzelhausgebiet (Versiegelung)
B	14.11.1	OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete
C	10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
D	...	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten

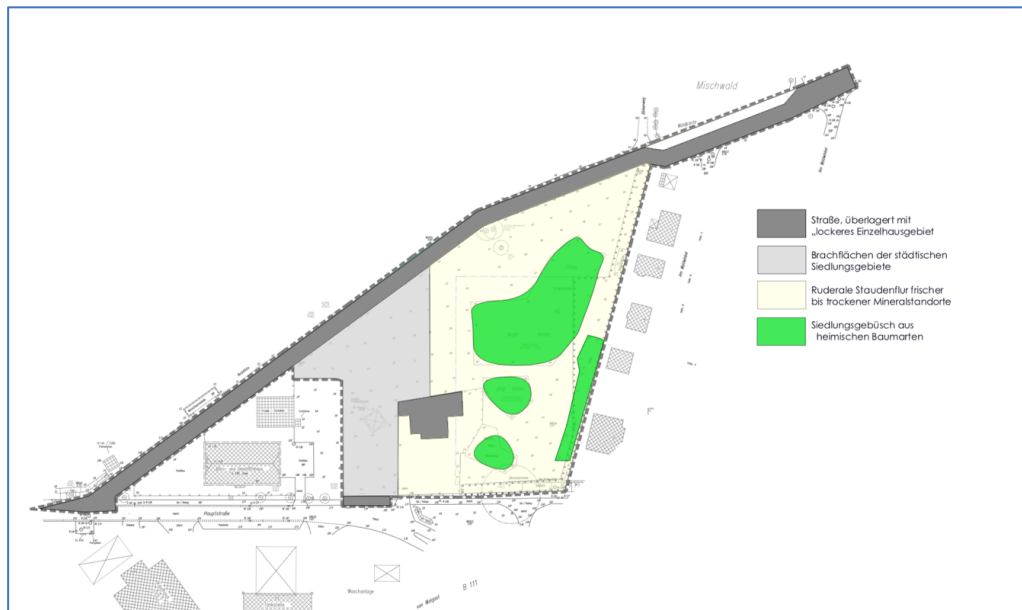


Abb.: Verteilung der Biotypen im Geltungsbereich

#### 4.2.1.2 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biototyp kann aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen werden. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

##### Biototyp

	Straße, überlagert mit „lockeres Einzelhausgebiet
	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete
	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
	Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten

##### Biototyp

##### naturschutzfachliche Wertstufe

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6

4	10
*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen (1 minus Versiegelungsgrad) zu berechnen.	

#### 4.2.1.3 Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen / Lagefaktor

Durch die Lage parallel zur B111 befindet sich das gesamte Plangebiet im Einzugsbereich dieser Störquelle, die sich durchgängig näher als 100 m befindet.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen	0,75

#### 4.2.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

NR.	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
A	2.690		1-0,5		0,75		1.009
B	2.890		1,5		0,75		3.251
C	5.520		3		0,75		12.420
D	2.940		1,5		0,75		3.307
	4 x 25 m <sup>2</sup> *		3		0,75		225
	14.040						20.212

\* Fläche geht nicht in die Gesamtfläche ein

#### 4.2.1.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Es erfolgt keine signifikante Beeinträchtigung der angrenzenden Biotope durch das Planvorhaben, da diese durch Lage und Nutzung bereits anthropogen bedingten Funktionsbeeinträchtigungen unterliegen.

#### 4.2.1.6 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden.

Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: 14.040 m<sup>2</sup>

davon:

Sonstiges Sondergebiet (SO) Nettobaufläche	11.220 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen / Wald	244 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	1.206 m <sup>2</sup>
sonstige Grünfläche	1.038 m <sup>2</sup>

Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
E	Öffentliche Verkehrsflächen	2.820	0,5		1.410
F	Bauflächen (überbaubare Flächen) GRZ 0,6 mit max. Überschreitung	8.732	0,5		4.366
		11.552			5.776

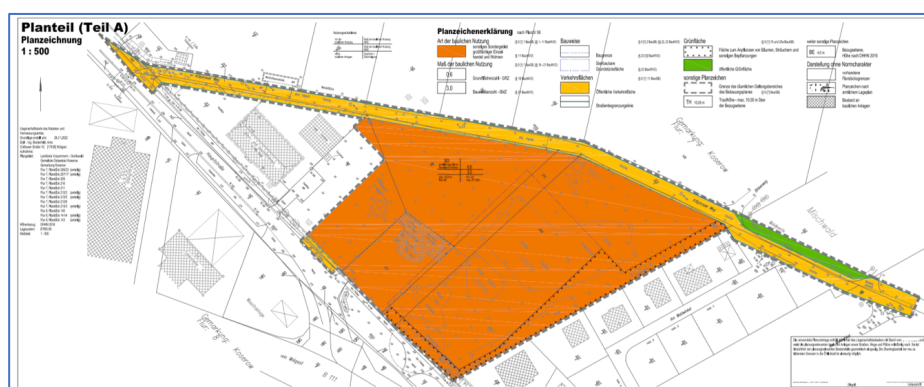


Abb.: Geltungsbereich

#### 4.2.1.6 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

entfällt

#### 4.2.1.7 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen.

Das Flächenäquivalent für kompensationsmindernde Maßnahmen wird über folgende multiplikative Verknüpfung ermittelt:

Kompensationsmindernde Maßnahme	m2 Fläche	x	Wert	=	Flächen- äquivalent
G sonstige Grünfläche	244		1		244
H Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	1.206		1		1.206
I Öffentliche Grünflächen / Wald	1.038		1		1.038
	2.488				2.488
* Solitärerbäume kleinkronig					



Abb.: Grünordnungsmaßnahmen / Flächenverteilung (Entwurf)

\* Weitere kompensationsmindernde Maßnahmen werden im Zuge des Planungsfortschritts ergänzt

Der um das derzeitige Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf wird wie folgt ermittelt:

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ] Pkt. 2.6	-	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m2 EFÄ] Pkt. 2.7	=	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]
5.776		2.488		3.288

#### Textliche Festsetzungen

Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) o. gleichwertig in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. §9

Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Angaben zur Leuchtmittelverwendung

### Pflanzlisten

#### **1) Feldhecke**

Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.)  
Büschelrose (*Rosa multiflora*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Öhrchenweide (*Salix aurita*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)  
Weißdorn (*Crataegus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

#### **2) Klein bis mittelkronige Laubbäume**

(Stammumfang mindestens 12/14 cm)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gemeine Birke	<i>Betula pendula</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>

## **5 Kompensationsmaßnahmen**

Zur Kompensation des Eingriffs eignen sich die im HzE-Maßnahmenkatalog (Anlage 6) aufgeführten Maßnahmen. Der Maßnahmenkatalog ist nach landschaftlichen Zielbereichen gegliedert. Die Beschreibung der Maßnahmen, die Anforderungen zur Anerkennung, zur Sicherung und Unterhaltung sowie der zu erreichende naturschutzfachliche Wert sind hier zu entnehmen. Bei einer Neuversiegelung ab 1000 m<sup>2</sup> werden Entsiegelungsmaßnahmen in Höhe von 10 % der Neuversiegelung empfohlen.

### **5.1 Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Geeignete Maßnahmen werden im Zuge weiterer Abstimmungen festgelegt.

## **6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Eine Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura- 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen sind durch schwere Unfälle oder Katastrophen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Daher sind an dieser Stelle keine Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt zu benennen.

### **6.1 Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle**

Das Brandschutzkonzept (Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung) wird in der Planbegründung erläutert. Eine Veranlassung für die Erarbeitung weiterer Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle ist derzeit nicht erkennbar.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

technischen Verfahren: siehe Sondergutachten (Baugrundgutachten, Lärmschutzgutachten, Einzelhandelskonzept als Anlage zur Planbegründung, Artenschutzpotentialanalyse)

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Dort, wo keine konkreten Erfassungen zugrunde lagen, wurden Veröffentlichungen des LUNG oder weiterer landeseigener Informationssysteme genutzt.

Die Analyse der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine signifikanteren Ergebnisse bringen.

### **7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Aus-wirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, im Rahmen des Monitorings zu überwachen und Sorge zu tragen, dass unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und



dementsprechend geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

### 7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können folgende Aussagen getroffen werden:

[Ergänzung folgt](#)

Netphen, März 2022

### 7.4 Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern Stand 2013
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) Amtsblatt Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (Bundesgesetzblatt I, S. 2.542),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (Bundesgesetzblatt I S. 1.274), geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771, 2.773)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (Bundesgesetzblatt I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.465, 3.505)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt I S. 2.585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26 S. 503)
- H. SCHMIDT, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- Potentialanalyse
- Hinweise zur Eingriffsregelung, MV (HzE), Neufassung 2018
- Schalltechnische Untersuchung,

## Anlage

### Fachbeitrag Artenschutz

Potentialanalyse, „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“  
gesondert als Textdokument

**Karte 1: Bestandsdarstellung / Biotoptypen**

folgt (unmaßstäbl. vorläufige Fassung s. Kap. 4.1.2.1)

**Karte 2: Bebauungsplanung / Biotoptypen**

folgt

# Plantenteil (Teil A)

## Planzeichnung

### 1 : 500



- Planzeichenerklärung** nach Punkt 30
- Art der befallenen Nutzung**
    - gestaltliche Einzelhandel und Wohnen (§ 11 BauVO)
    - Grundbereich - Grz (§ 18 BauVO)
    - Bauflächensatz - BzZ (§ 21 BauVO)
  - Maß der befallenen Nutzung**
    - 0,6
    - 3,0
  - Beweis**
    - Grundstück
    - Übereinkunft
    - Grundbuch
    - Öffentliche Versteigerung
    - Stellenbesetzung
  - Grünfläche**
    - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 11 (1) ver. 28 BauVO)
    - öffentliche Grünfläche
    - Grünfläche des öffentlichen Grünanlagenbereiches des Bebauungsplanes (§ 17 (1) BauVO)
    - Trennfläche - max. 10,00 m über der Bebauung
  - sonstige Pflanzflächen**
    - TH 10,00
  - weitere sonstige Pflanzflächen**
    - Baugruben, Hebe nach DIN 2016
    - Darstellung ohne Normcharakter
    - vorhandene Pflanzungen
    - Pflanzungen nach amtlichen Angaben
    - Bestand an bestehenden Anlagen

# Textteil (Teil B)

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Bauplanzettel (BaupZ) ...

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 18 BauVO)

2.1 Art der bebauten Nutzung (§ 11) BaupZ § 1 - 13 BauVO

2.2 Maß der bebauten Nutzung (§ 11) BaupZ § 8 - 21 BauVO

## 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRUNDORNOUNG

3.1 Aufteilung von Flächen ...

3.2 Höhen ...

3.3 Abstände ...

## 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 19) BaupZ iVm § 80 BaVO (M.V.)

4.1 Dichten, Dachneigung, Dachneigung (iVm § 91 BaVO (M.V.))

4.2 Anzahl Stellplätze (iVm § 88 BaVO (M.V.))

4.3 Einfriedigung (iVm § 89 BaVO (M.V.))

## SONSTIGE HINWEISE

1. Beilage des Bodennutzungsplans

2. Beilage des Maßstabes

3. Beilage des Boden- und Wasserzuges

## Übersichtsplan

## Präambel

Auftrag 100 Bauplanzettel (BaupZ) ...

## GEMEINDE Ostseebad Koserow

### Bebauungsplan Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpnseer Weg"

Vorbereitet von: ...

Verfasser: ...

Permanenz: ...

Befragte: ...

Partizipant: ...

Auftraggeber: ...

**Exemplar Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 27.03.2023 - 28.04.2023**

# Gemeinde Ostseebad Koserow

## Bebauungsplan Nr. 22

### „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“

## Anlage 1

des Bebauungsplanes

## Hauptartenliste

Stand Januar 2023

Plangebiet:	Gemeinde:	<b>Ostseebad Koserow</b>
	Gemarkung:	<b>Koserow</b>
	Flur:	<b>7</b>
	Flurstücke:	<b>209, 210, 211, 212/5 sowie 206/23, 207/17, 212/3, 212/6, 213/3 (je anteilig)</b>
	Flur:	<b>8</b>
	Flurstücke:	<b>140 sowie 141/4, 143 (je anteilig)</b>

Plangeber:	<b>Gemeinde Ostseebad Koserow</b> über Amt Usedom Süd Amtsvorsteher Markt 7 [17406] Usedom
------------	--

Planverfasser:	Dipl. - Ing. Walther, Frank c/o G. – Hauptmann – Str. 1 [03099] Kolkwitz
----------------	--

Vermessung:	Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl. – Ing. Arne Biesterfeld (ÖbVI) Burgstraße 10a [17438] Wolgast
-------------	---

## Vorbemerkung

Eine Hauptartenliste wird festgesetzt, um typische Gehölze für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu verwenden. Mit der Hauptartenliste der Gehölze ist der Tradition der Entwicklung des Landschaftsbildes in seiner Harmonie mit den geologischen und hydrologischen Bedingungen Rechnung getragen worden. Die Nutzung der Arten und Sorten aus den Hauptartenlisten für Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich unterstützt den Erhalt des Landschaftsbildes.

Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von min. 14 cm – 16 cm und sind den folgenden Pflanzlisten zu entnehmen.

### Liste A Hauptartenliste Bäume

Flatter-Ulme	-	Ulmus laevis
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Auen-Traubenkirschen	-	Prunus padus
Rotblühende Rosskastanie	-	Aesculus carnea
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Stieleiche	-	Quercus robur
Winter - Linde	-	Tilia cordata
Walnuss	-	Juglans regia „Franquette“ u. „Parisiene“
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus

### Liste B Hauptartenliste Sträucher

Hasel	-	Corylus avellana
Salweide	-	Salix caprea
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Johannisbeere	-	Ribes rubrum spec. , Ribes nigrum spec.
dornenlose Stachelbeere	-	Ribes uva-crispa spec.)
Frühlings-Spiere	-	Spiraea thunbergii
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Faulbaum	-	Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Gelbe Rose	-	Rosa foetida
China Rose	-	Rosa chinensis
Stachelbeere	-	Ribes uva-crispa in Sorten
Himbeere	-	Rubus idaeus in Sorten
Sauerdorn	-	Berberis spec.
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kleines Immergrün	-	Vinca minor