

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage
GVKo-0809/23

öffentlich

Beschluss über den Vorentwurf und die Auslegung des BP Nr. 21 "Wohngebiet südlich des Triftweges" der Gemeinde Koserow in der Fassung 08-2023

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 06.09.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	09.10.2023	Ö

Beschlussvorschlag

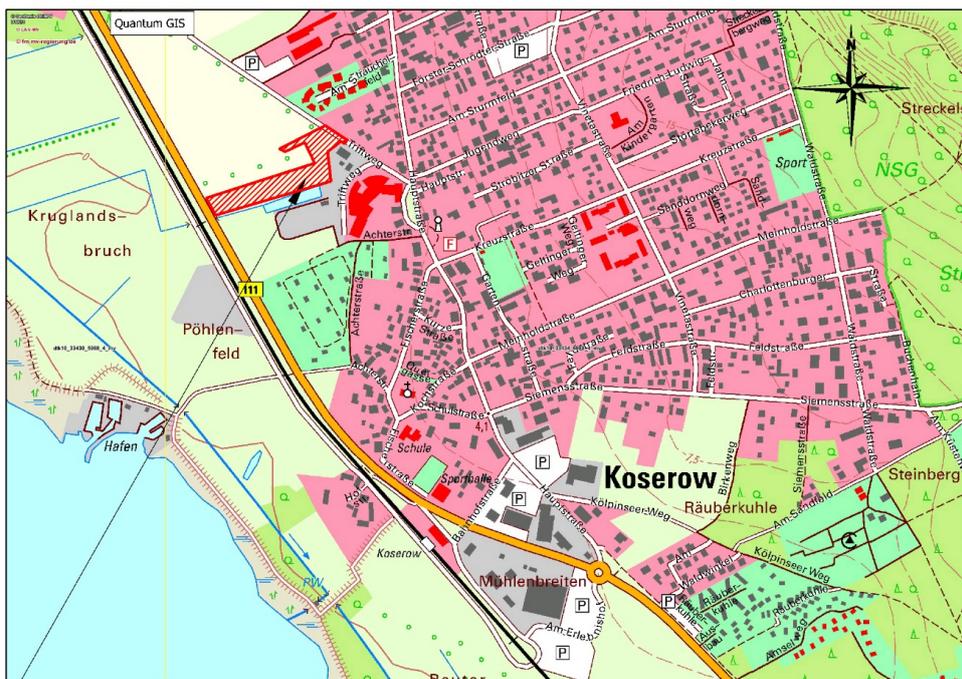
Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch den Triftweg, im Osten durch Wohnbebauung und eine Hotelanlage, im Süden durch einen Graben II. Ordnung, einen Bauhof und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch die Bundesstraße 111 begrenzt.

In die Überplanung werden die Flurstücke 48/5, 48/6, 54/1 und eine Teilfläche aus Flurstück 55/1 einbezogen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 10.885 m².



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohngebiet südlich des Triftweges" der Gemeinde Ostseebad Koserow

1.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow

„Wohngebiet südlich des Triftweges“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), Begründung (Teil 1), Checkliste für die Umweltprüfung, Schalltechnischer Untersuchung, Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Baumgutachten und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung von 08-2023 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow „Wohngebiet südlich des Triftweges“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), Begründung (Teil 1), Checkliste für die Umweltprüfung, Schalltechnischer Untersuchung, Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Baumgutachten und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

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

Gemäß § 2a 1. des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan Nr. 21 eine **Begründung (Teil 1)** beigefügt, in der gemäß dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt sind.

Die Gemeinde hat auf Ebene der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes den in der Gemeinde prognostisch zu erwartenden Bedarf an Wohnraum/Wohnformen ermittelt und Standorte zu Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht. Im Ergebnis der alternativen Standortprüfung wurde die Entwicklung eines Wohngebietes südlich des Triftweges favorisiert.

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die zur Entwicklung des Wohngebietes vorgesehenen Grundstücke südlich des Triftweges als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat daher mit Beschluss vom 18.07.2022 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohngebiet südlich des Triftweges“ eingeleitet. Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Bildung von 9 Grundstücken vorgesehen, auf denen eine Mehrfamilienhausbebauung erfolgen soll. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Ausweisung von Flächen für besonders stark nachgefragte Wohnformen wie barrierearme Wohnungen, kleine Wohnungen für Angestellte von Beherbergungseinrichtungen und größere Wohnungen für Familien mit Kindern. Die Kapazität des Plangebietes wird mit maximal 67 Wohneinheiten prognostiziert.

Das Grundstück in Angrenzung an die Bundesstraße 111 wird für nicht wesentlich störendes Handwerk/Gewerbe ausgewiesen.

Entsprechend dem Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan Nr. 21 eine **Begründung (Teil 2)** mit den Angaben nach § 2a Baugesetzbuch (Umweltbericht) beizufügen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Im Rahmen der in das Planverfahren integrierten Umweltprüfung werden insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf das Landschaftsbild, die Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet.

Um den Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch festlegen zu können, wird mit den Vorentwurfsunterlagen eine **Checkliste** mit Vorschlag zu den schutzgutbezogenen Untersuchungsrahmen und -tiefen beigefügt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** erarbeitet. In dem Gutachten erfolgte auf der Grundlage der vorgefundenen Habitatausstattung eine

überschlägige Vorabschätzung des vorkommenden Artenspektrums (Relevanzprüfung) und der Auswirkungen durch die Planungen. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wurden die in dem Fachgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung konkretisiert sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) festgesetzt, so dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

In einem **Baumgutachten** wurde der sich an der südlichen Grenze des Plangebietes befindende Baumbestand hinsichtlich vorhandener Schädigungen und Auswirkungen auf die Stand- und Bruchsicherheit untersucht. Im Ergebnis wurden Maßnahmen zum Baumerhalt, zur Förderung der Vitalität und zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit der Bäume dargestellt.

Es wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt. Durch die Untersuchung soll gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht werden, dass auf das Wohngebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen einwirken und die geplanten Nutzungen innerhalb des Wohngebietes nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führen. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) festgesetzt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Koserow wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Vorentwurfes beachtet:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.02.2023 (i.V.m. der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.04.2022 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes)

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

Auf Ebene der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in der Begründung Standortwahl, Wohnformen und die geplante kapazitive Entwicklung städtebaulich begründet. Es wurde dargestellt, dass innerörtliche Nachverdichtungsflächen und Wohnbauentwicklungsflächen nur noch für vereinzelte Grundstücke zur Verfügung stehen, so dass eine Wohngebietsentwicklung in Anbindung an die Ortslage erfolgen soll. (Punkt 4.1(5) LEP MV)

Die Funktion der Dauerwohnnutzung ist durch geeignete Festsetzungen, wie Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze planungsrechtlich zu sichern. Entsprechende Regelungen werden im Text (Teil B) getroffen.

- Landkreis Vorpommern- Greifswald vom 26.09.2022 (Planungsanzeige)

Das Vorhaben ist mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung zu bringen.

Die Vereinbarkeit mit den immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sind nachzuweisen.

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 24.01.2022 (zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Eine Hochwassergefährdung des Plangebietes besteht durch das Achterwasser. Die Umsetzung der aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials wurde durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert.

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Anlage/n

1	1_Deckblatt VORENTWURF BP 21 Koserow 08-2023 (öffentlich)
2	2_Plan Vorentwurf BP 21 Koserow 08-2023 (öffentlich)
3	3_BEGRÜNDUNG BP 21 Koserow Vorentwurf 08-2023 (öffentlich)
4	4_Checkliste Scooping BP21 Koserow_Vorentwurf 08_23 (öffentlich)
5	5_StU 10. Änd. FNP Koserow (öffentlich)
6	6_saP 10. Änd FNP Koserow (öffentlich)
7	7_Baumgutachten BP 21 Koserow von 12-2022 (öffentlich)
8	8_ber. vorl. Umweltbez. Stn. Vorentwurf BP 21 Koserow 08-2023 (öffentlich)

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