

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Gemeinde Koserow

**Beschlussvorlage**  
GVKo-0033/24

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Feststellungsbeschluss über die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow i.V.m. der Satzung des BP Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow in der Fassung 10-2024

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 17.10.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Koserow (Vorberatung)	29.10.2024	N
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	26.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

#### Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand. Es wird im Norden durch den Kölpinseer Weg, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die B 111 und im Westen durch gewerblich genutzte Flächen begrenzt.

In den Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow werden folgende Grundstücke einbezogen:

Gemarkung Koserow, Flur 7, Flurstücke 209, 210, 211, 212/5 (teilweise) und 212/6.

Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt rd. 1,00 ha.



**1.** Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat die zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, i.V.m. B-Plan 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow in den Fassungen August 2023, November 2023 und Mai 2024, eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit abschließend am ..... geprüft und abgewogen.

**2.** Aufgrund des § 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), beschließt die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. B-Plan 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung 10-2024.

**3.**  
Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

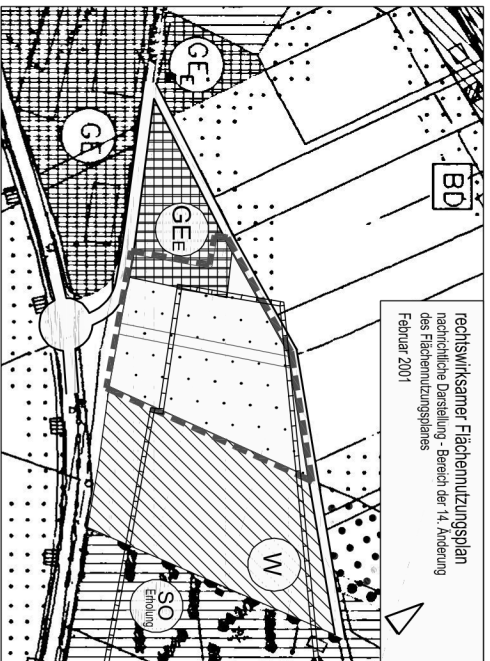
**4.**  
Der Bürgermeister wird beauftragt, für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, i.V.m. B-Plan 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Anlage/n**

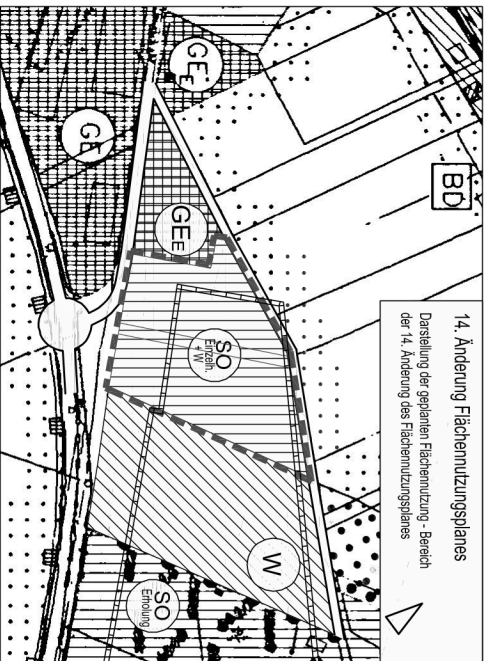
1	20 B22 Koserow FNP 10.2024 (öffentlich)
2	20 FNP Ä 14 Koserow Begründung 10.2024 (öffentlich)
3	20 FNP Ä 14 Koserow UB n (öffentlich)

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

rechtswirksamer Flächennutzungsplan  
nachrichtliche Darstellung - Bereich der 14. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
Februar 2001



14. Änderung Flächennutzungsplanes  
Darstellung der geplanten Flächennutzung - Bereich  
der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes



### Verfahrensvermerke

1. Beschluss zur Ausleitung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in öffentlicher Sitzung am 15.12.2022 gefasst.  
Der Aufstellentscheid ist gemäß Hausatzung der Gemeinde Ostseebad Koserow bekanntgemacht worden (§ 3 (2) 1 BauGB).

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (7) 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 382) und § 1 (3) 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2240) im Schreiben vom 11.03.2023 / 19.03.2023 und 19.03.2024 bestätigt worden.

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

3. Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden im Schreiben vom 30.09.2023 und 19.02.2024 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 (1) BauGB).

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

4. Die inhaltliche Überleitung der Öffentlichkeitsphase (§ 3 (1) BauGB) erfolgte durch Ausleiten des Vorwurdes der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow und des Vorwurdes der Begründung in Umweltbericht in der Zeit vom 28.06.2023 bis 20.10.2023 in Amt Usedom - Süd auszuüben (§ 3 (2) BauGB).

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

5. Die Gemeindevorversammlung hat am 11.12.2023 den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung - November 2023 - genehmigt und beschlossen, diesen und den dazugehörigen Entwurf der Begründung mit Umweltbericht öffentlich auszuüben (§ 3 (2) BauGB).

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

6. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung - November 2023 - und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 in Amt Usedom-Süd öffentlich ausliegen.  
Die Durchführung der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von Jedermann Anregungen und Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß Hausatzung der Gemeinde Ostseebad Koserow bekannt gemacht (§ 3 (2) BauGB).

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

7. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung - März 2024 - und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.06.2024 im Amt Usedom-Süd öffentlich ausliegen.  
Die Durchführung der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von Jedermann Anregungen und Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß Hausatzung der Gemeinde Ostseebad Koserow bekannt gemacht (§ 3 (2) BauGB).

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

8. Prüfung der von Bürgern und von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften (§ 3 (2) 1 BauGB).  
Der Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 3 (2) 1 BauGB).

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

9. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung - Oktober 2024 - wurde von der Gemeindevorversammlung am ..... beschlossen und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht genehmigt.

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

10. Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung - Mai 2024 - wurde mit Verfügung der niederen Verwaltungsbehörde von ..... ohne rechtliche Weichenstellungen und Hinweise erteilt.

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

11. Die Verleihenheit zur Ausleitung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow entspricht der gesetzlichen Bestimmung. Die von der Gemeindevorversammlung am ..... genehmigte Begründung mit Umweltbericht ist von ..... am ..... ohne rechtliche Weichenstellungen und Hinweise erteilt.  
Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow wird hiermit auszuführen.

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde gemäß § 6 (5) BauGB am ..... in Amtsbehalt des Amtes Usedom-Süd öffentlich bekanntgemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die öffentliche Verlesung von Verleihen- und Formvorschriften und von Anlagen der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 2 (5) 2 BauGB) hingewiesen worden.  
Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow ist am ..... in Kraft getreten.

Ostseebad Koserow, .....

(Siegel)

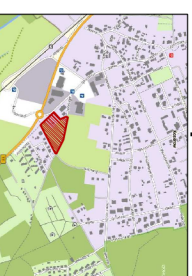
Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3834),  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2023 (BGBl. I, S. 394)  
Verordnung über die häusliche Nutzung der Grundstücke  
(BaumNutzungsordnung - BaumNO)  
Nebensatz vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2022 (BGBl. I, S. 178),  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die  
Darstellung des Planmaterials  
(Planzeichenverordnung - PlanZV 90)  
Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 83),  
zu: § 4, Art. 3 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2240),  
zu: § 4, Art. 3 Gesetz  
vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240)

Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 382)  
Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.2015 (GVBl. M.V. 2015, 344),  
zu: § 4, Art. 3 Gesetz vom 28.06.2021 (GVBl. M.V. 2021, 1033)

### Übersichtsplan



# GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW

## Planzeichnung

### 14. Änderung des Flächennutzungsplans

! V.m. Bebauungsplan Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg", Gemeinde Ostseebad Koserow

Prinzipal: Oktober 2024

Begründung: Oktober 2024

Beliegt: Umweltbericht, Oktober 2024

Pflichtgeber: Gemeinde Ostseebad Koserow

über Amt Usedom Süd  
Mktz  
17406 Usedom

Auftraggeber: Dipl.-Ing. Walter Frank  
G.-Hauptmann - Str. 1  
[030969] Kölnitz

### Planzeichenerklärung

	Gewerbegebiet (§ 5 (2) 1, BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)		Fläche für Wald (§ 5 (7) 9 a, BauGB)
	Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 5 (2) 1, BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)		Fläche für Landwirtschaft (§ 5 (2) 9 a, BauGB)
	Wohnbaufläche (§ 5 (2) 1, BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)		Bodendenkmal (§ 5 (4) BauGB)
	Sondergebiet Einholung (§ 5 (2) 1, BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung
	Sonstiges Sondergebiet SO Einzel- + W Einzelhandels (großflächiger Lebensmittelhandel, Lebensmittel- vollverarbeiter), Verkaufsstelle bis 1500 qm) und Wohnen (§ 5 (2) 1, BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)		

Originalmaßstab: M 1 : 2500



# Gemeinde Ostseebad Koserow

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

i.V.m. Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow

### Begründung

Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes

gem. § 5 (5) BauGB

Stand Oktober 2024

Plangebiet: Gemeinde: **Ostseebad Koserow**  
Gemarkung: **Koserow**  
Flur: **7**

Plangeber: **Gemeinde Ostseebad Koserow**  
vertreten durch das Amt Usedom-Süd  
Amtsvorsteher  
Markt 7  
[17406] Usedom

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

## INHALTSÜBERSICHT

1	Allgemeines zum Planverfahren	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Anlass der Planung	3
1.4	Verfahrensablauf	4
2	Geltungsbereich	6
2.1	Standortwahl / Standortalternativen	6
2.2	Lage und Standort	7
2.3	Rahmenbedingungen	9
3	Übergeordnete Planungen	10
4	Änderung des Flächennutzungsplans	12
4.1	Planungskonzept	12
4.2	Planänderung - Rahmenbedingungen	13
	Umweltbericht	

# 1. Allgemeines zum Planverfahren

## 1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Es wird ein so genanntes „Deckblatt“ für die Planänderung erstellt.

Die nachstehende Begründung ist nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow gültig.

Flächennutzungsplanänderungen zu in der Nachbarschaft befindlichen Bauleitplanungen sind insoweit berücksichtigt, als dass die protokollarisch erfolgte Änderung zeichnerisch dargestellt ist. Erläutert werden nachfolgend nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben, sowie Auswirkungen die unter Umständen das Umfeld betreffen.

Die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Grundlage für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Gesetze und Verordnungen:

### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),

zuletzt geändert d. G vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

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

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),

zuletzt geändert durch G vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

### 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanzV 90) - Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert d. Art. 3, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

### 4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986),

zuletzt geändert d. Art. 1, G. 23.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 2 BauGB durchgeführt. Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des FNP genutzt. Sie werden für das Änderungsgebiet überschrieben.

## 1.3 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“ aufgestellt. Die Erforderlichkeit leitet sich aus dem BauGB ab, hier § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Die Sicherung der stabilen Einwohnerentwicklung der Gemeinde Ostseebad 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 Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet, hier für großflächigen Einzelhandel (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) und Wohnen, die gewollte positive Entwicklung der Gemeinde zu sichern.

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.

Es muss die Versorgung für die Bevölkerung und der Gäste der Gemeinde Ostseebad Koserow gesichert werden. Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat sich mit Beschluss vom 18.07.2022 für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm ausgesprochen. Sie folgt damit ihrem Beschluss über das Einzelhandelskonzept vom 19.04.2022.

Der Bebauungsplan, Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ (Standort 4 nach Einzelhandelskonzept), ist in Aufstellung befindlich, welcher aufgrund seiner Spezifik und Flächeninanspruchnahme die parallele Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans für den entsprechenden Bereich erforderlich macht. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan entwickelt werden kann, ist die gegenständliche Änderung zur Konfliktlösung städtebaulich notwendig.

Von den Änderungen betroffen ist nur eine begrenzte Teilfläche des gesamten Gemeindegebietes.

Der Standort „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Ostseebad Koserow. Im betreffenden Bereich, bzw. angrenzend, besteht die verbindliche städtebauliche Planung „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“.

## 1.4 Verfahrensablauf

Bisherige Verfahrensschritte:

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow gem. § 2 BauGB für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow unterrichtet und aufgefordert eine erste Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen folgen dem Prinzip der Planung. Hinweise und Anregungen aus diesen Stellungnahmen sind im vorliegenden Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow eingearbeitet, bzw. werden für die weiterführende Planung, hier verbindliche Bauleitplanung und nachfolgend Objekt-, Freiflächen- und Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Die Öffentlichkeit wurde von der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in Form der Auslegung des Vorentwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow frühzeitig unterrichtet. Die Auslegung erfolgte vom 28.08.2023 bis 29.10.2023 im Amt Usedom-Süd. Die eingegangenen Stellungnahmen sehen die Ausweisung einer Fläche für den Einzelhandel teilweise kritisch. Den Hinweisen aus diesen Stellungnahmen wird im Wesentlichen nicht gefolgt, da sie vorhandene Beschlüsse der Gemeindevertreterversammlung der

Gemeinde Ostseebad Koserow, insbesondere das kommunale Einzelhandelskonzept, nicht berücksichtigen.

Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte gemäß Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 11.12.2023. Die Auslegung der gebilligten Entwürfe zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow fand vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 und vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 statt. Den Unterlagen zur förmlichen Beteiligung wurden zusätzlich die Ergebnisse der Fachplanungen zu Fragen der Schallimmission, der Verkehrssituation im Bereich der Änderung des FNP und der Auswirkungen durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel beigefügt. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad Koserow geprüft.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind soweit berücksichtigt, wie es für das Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplans, erforderlich ist. Hinweise und Anregungen, die für weiterführende Planungen geprüft und ggf., berücksichtigt werden, sind den Fachplanern zur weiteren Qualifizierung ihrer Fachplanungen zur Verfügung gestellt und werden in der verbindlichen Bauleitplanung, hier Bebauungsplan Nr. 22, eingearbeitet werden.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind soweit berücksichtigt, wie es für das Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplans, erforderlich ist. Hinweise und Anregungen, die für weiterführende Planungen geprüft und ggf., berücksichtigt werden, sind den Fachplanern zur weiteren Qualifizierung ihrer Fachplanungen zur Verfügung gestellt. Planzeichnung und Begründung sind soweit geändert, bzw. angepasst, wie es die Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen erfordert. Eine nochmalige Beteiligung nach Änderung der Darstellung war nicht veranlasst, da die Änderungen dazu dienten den Einwendungen nachzukommen und keine weiteren Betroffenheiten bei Dritten verursachen.



## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Standortwahl / Standortalternativen

Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck – nach Ausschreibung der Leistungen - im Auftrag der Gemeinde am 31.01.2022 erarbeitet und von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes ist der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt.

Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:

1. Parkplatz „Seeblick“,
2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str.",
3. Fläche Triftweg / Bundesstraße,
4. Fläche Hauptstraße / Kölpinseer Weg,
5. Fläche südlich der B 111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“).

Der Standort 4 hat sich dabei gegenüber Alternativstandorten 1 („Seeblick“), 2 (Parkplatz "Förster-Schrödter-Str."), 3 (Fläche Triftweg/Bundesstraße) und 5 (Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“)) als geeignetster Standort herausgestellt.

Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig.

Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 ist allerdings derzeit nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Wenn hier ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll, müsste daher zunächst mit dem Straßenbaulastträger geklärt werden, ob der Standort über eine direkte Zufahrt an die B 111 angeschlossen werden könnte. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte dieser Standort aber nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.

Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.

Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 ermöglicht den Kunden das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.

Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow sind nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S.30):

- *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. Tourist:innen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein.*
  - *Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.*
  - *Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“*

**Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde** im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.

Bei der Gegenüberstellung der gewählten Lösung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf der großräumigen Ebene des Flächennutzungsplans sind gemäß Ziffer 2 Buchst. d) der Anlage 1 zum BauGB, die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele kommt daher hier als Fläche zur Verwirklichung des Vorhabens nur der Standort 4 in Betracht.

## 2.2 Lage und Standort

Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Ostseebad Koserow. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 600 m (Luftlinie). Die Größe der Änderungsfläche umfasst ca. 1,0 ha. Sie ist im Verhältnis zur Flächengröße der Gemeinde vernachlässigbar gering - < 0,01 %. Sie stellt zurzeit einen Freiraum zwischen gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung dar (von Nordwest nach Südost), der nach Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzfläche und nachfolgend weiterer Wohnbebauung geprägt ist.



ÜBERSICHTSPLAN ca. 1 : 5000

Der Änderungsplanbereich stellt sich zurzeit als eine ohne mit Naturdenkmalen versehene Fläche mit teilweise Gehölz- und geringfügigem Gebäudebestand dar. Im nordöstlichen Teil des Änderungsplanbereichs befindet sich ein ausgewiesenes Bodendenkmal. Ein Teil der Flächen des Änderungsplanbereichs wird als Stellplatz mit entsprechenden Zufahrten genutzt, der größere Flächenanteil ist zur Zeit keiner eindeutigen Nutzung zuzuordnen. Relativ mittig auf dem Gelände befindet sich ein früheres Wohngebäude. Die eigentlich im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung, landwirtschaftliche Nutzfläche, wurde bisher nicht umgesetzt. Durch das Heranrücken anderer Flächennutzungen ist die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche für die Gemeinde Ostseebad Koserow nicht mehr zielführend. Durch die Überplanung erfolgt eine Neuordnung der Flächennutzung.

Der Standort befindet sich zwischen zwei öffentlichen Straßen – Hauptstraße und Kölpinseer Weg – von denen aus das Plangebiet verkehrstechnisch und stadtechnisch erschlossen wird.

Die Hauptnutzung der nordwestlich (gewerbliche Bauten) an das Plangebiet grenzenden Grundstücke ist zur Hauptstraße orientiert. Das südöstlich an das Plangebiet grenzende Wohngebiet ist verkehrstechnisch zum Kölpinseer Weg orientiert.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow ist landschaftlich keiner speziell bezeichneten Landschaftsart oder –form zuzuordnen. Die landschaftlichen Charakteristika für den östlichen Gemeindeteil sind durch die Weichseleiszeit geprägt, so auch für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Qualität der Naturausstattung des Flächennutzungsplanänderungsbereichs ist von durchschnittlicher Bedeutung. Hinsichtlich der Schutzgüter in diesem Bereich sind besondere Randbedingungen, die noch

nicht in vorhergehenden Planfassungen beschrieben und berücksichtigt waren, nicht erkennbar. Gleiches gilt für weitere Standortbedingungen, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung, hier Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ sind detaillierte Untersuchungen zu Umwelt, Lärmimmission und Verkehr vorzunehmen. Die Ergebnisse sind/werden in der benannten verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und eingearbeitet.

## **2.3 Rahmenbedingungen**

Das Gebiet der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht. Im betreffenden Gebiet befinden sich geschützte Biotop. Mit dem Instrument der Ausnahmegenehmigungen, ggf. auch über Realkompensation oder „Ökokonto“, kann dieser Konflikt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden. Sonstige Schutzobjekte, wie Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder dgl. sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht bekannt. Es sind Bodendenkmale ausgewiesen. Mit dem Instrument der denkmalrechtlichen Erlaubnis kann dieser Konflikt gelöst werden.

Die Aussagen der ursprünglichen Begründung zu den Randbedingungen für die Gemeindeentwicklung behalten ihre Gültigkeit. Für die Planänderung sind statistische Angaben zu Bevölkerungs-, Alters- und Beschäftigungsstruktur von geringer Bedeutung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Umweltprüfung ist durchgeführt. Sie ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Für den Umweltbericht wurde von der Möglichkeit der sogenannten Abschichtung nach § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB Gebrauch gemacht. D. h., wenn - wie hier - eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem gleichzeitig durchgeführten weiteren Bauleitplanverfahren (hier: Aufstellung eines Bebauungsplans mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren) erfolgt, kann die Umweltprüfung im logisch nachgeordneten Verfahren (hier also im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist), auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränkt werden. Die Begründungen der Bauleitpläne weisen - der jeweiligen Funktion des Plans entsprechend - unterschiedliche Schwerpunkte auf. Die Gründe für die Standortwahl des Vorhabens innerhalb der Grenzen der Gemeinde Koserow werden im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans erörtert. Die von der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und etwaige Erfordernisse zum Ausgleich werden schwerpunktmäßig in der Begründung zum Bebauungsplan abgewogen, denn erst der Bebauungsplan bereitet die Eingriffe in ihren Einzelheiten vor

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow bestehen keine zusätzlich zu berücksichtigenden Belange.

### 3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Ostseebad Koserow besitzt gemäß Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2011 (RREP VP 2011) keine zentralörtlichen Funktionen. Der Gemeindehauptort Koserow ist als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt (unter 4.3.2 dort Abs. 4 i.V.m. 3.3 Abs. 3 des RREP VP 2011). In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der zentralen Orte (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen (Vergleiche auch das gemeindlich beschlossene Einzelhandelskonzept vom 31. Januar 2022, S. 6).

Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot).

Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs.3 S.4 BauGB anzusehen. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen

- Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente liegt bei weniger als 10 %;
- das Vorhaben lässt hinsichtlich des induzierten Verkehrs keine schädlichen Auswirkungen erwarten;
- bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage;
- das Vorhaben dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Koserow;

des „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28.09.2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet.

Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:

*„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkt-räumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“*

Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:

*"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel*

*erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“*

Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden mithin nicht verletzt. Aus der Regionalplanung heraus sind keine weiteren Vorgaben zu beachten.

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans

### 4.1 Planungskonzept

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow soll die Grundlage zur Schließung des Freiraums im Bereich zwischen Hauptstraße und Kölpinseer Weg geschaffen werden.

Es wird im Flächennutzungsplan ein „Sonstige Sondergebiet“ (§ 11 BauNVO, § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ dargestellt. Weitere Konkretisierung der Art der Nutzung erfolgt wie nachstehend:

*„Einzelhandel (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) und Wohnen“*

Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (mindestens 800 qm Verkaufsfläche) mit maximal 1500 qm zulässig. Eine derartige Konkretisierung ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zulässig und geboten, um Konflikte auszuräumen (dazu Herzer, Benjamin; Verkaufsflächenobergrenzen im Flächennutzungsplan, KommJur 2021, 321).

Soweit in der Darstellung von der „Verkaufsfläche“ die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen danach alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s.o.). (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04, Baurecht Jg. 37 (2006), S. 644/645)

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen. Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes und grenzt nicht unmittelbar an das Gebäude an, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als

erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren. (Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, vhw-Verlag, 2. Auflage 2018, Rn.35 ff)

Der Begriff des *Lebensmittelvollsortimenters* ist im juristischen und fachlichen Sprachgebrauch anerkannt und wie folgt definiert:

*„Ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt bietet ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil (Obst & Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühl, Bedienungstheken) von ca. 30%. Einen wesentlichen Schwerpunkt stellen die Bedienungstheken in den Sortimentsgruppen Fleisch/Wurst, Käse und Feinkostprodukte sowie Frischfisch dar. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Lebensmittelbedarf mit einem Umfang von mind. 12.000 unterschiedlichen Artikeln sowie einem ergänzenden Non-Food Sortiment von ca. 10-15%. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch Handels-(Eigen-)marken. Die Umsetzung dieses Vertriebstyps bedingt eine zusammenhängende Verkaufsflächen-größe von etwa 1.400 m<sup>2</sup>, allerdings mit zunehmend größerer Mindestverkaufsfläche. Das Vertriebskonzept bietet einen umfangreichen Service- und Bedienungsgrad, welches einer qualifizierten Personalstärke von mind. 20 Vollzeitarbeitsplätzen entspricht. Häufig wird mit dem Vollsortimenter ein Supermarkt assoziiert, jedoch sind auch Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser als Vollsortimenter zu klassifizieren.“* (Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Februar 2014)

Durch diese Darstellung ist sichergestellt, dass auf der verbindlichen Bauleitplanebene nur ein Vollsortimenter festgesetzt werden kann. Insbesondere Discounter mit umfangreichem zentrenrelevantem Nebensortiment sind nicht zulässig.

In der Begründung zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow sind die städtebaulichen Ziele und die damit verbundenen Planungskonzepte beschrieben. Sie behalten in Bezug auf die vorliegende Planänderung grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Die von der Planänderung betroffene Fläche wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier erfolgt die Änderung dahingehend, dass die Ausweisung als Sondergebiet – So – (§ 11 BauNVO, s.o.) erfolgt.

Die in der ursprünglichen Begründung enthaltenen Erläuterungen zu den Themen Infrastruktur (allgemein, soziale und technische Infrastruktur) werden von dieser Neuausweisung nicht berührt, da die vorhandenen Voraussetzungen der Neuausweisung nach diesen Aussagen ausgerichtet sind. Gleiches gilt für die Aussagen zu Landschaftspflege, Umweltschutz, Nutzungsbeschränkungen (z.B. Altlastverdachtsflächen), die auf die Erweiterung von Bauflächen genauso anzuwenden sind.

## 4.2 Planänderung – Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow schließt an vorhandenes Siedlungsgebiet an (hier: Ortslage Ostseebad Koserow, östlicher Bereich – eingeschränktes Gewerbegebiet und Wohngebiet). Die Grundsätze der Landesplanung werden mit der Planänderung berücksichtigt. Eine Anrechnung auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde erfolgt nicht. Ungeachtet dessen ist den weiteren Erfordernissen der Raumordnung und hierbei insbesondere dem Schutz des Freiraums, der Minimierung der Flächenneuanspruchnahme sowie den Belangen der Naturgüter und des Waldes angemessen Rechnung zu tragen.

Mit der Planänderung erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Flächenanspruchnahme für Bauland. Bei der Neuausweisung von Bauflächen geht der Gesetzgeber davon aus, dass sie Beeinträchtigungen



der Umwelt verursachen können. Dabei geht es hier vor allem um Störungen des schutzwürdigen Umfeldes, Natur- und Landschaftsschutz. Im vorliegenden Fall sind Schutzobjekte betroffen, für die erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der örtlichen Begrenzung und der Möglichkeiten der Konfliktlösung, können diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als „Allgemein“ betrachtet werden.

Der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist ein Umweltbericht beigefügt, dessen Inhalt alle Angaben enthält, die für die Planstufe Flächennutzungsplan erforderlich sind.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, hier Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“, sind die entsprechenden Untersuchungen und Schlussfolgerungen für Festsetzungen und Maßnahmen zur Lösung des Konfliktes durchzuführen. Die Gemeinde Ostseebad Koserow verfügt über keinen zum Flächennutzungsplan zugehörigen Landschaftsplan.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (Textkarte 1 – 17d / Erste Fortschreibung Oktober 2009) weist auf keine durch das geplante Vorhaben bzw. die Änderung der Darstellung wesentlich beeinträchtigten Merkmale hin.

Konfliktpotential liegt ggf. geringfügig vor, wenn das Sondergebiet für schutzwürdigere Nutzungen als die bereits vorhandenen, durch verbindliche Bauleitplanungen festgeschriebenen angrenzenden Nutzungen entwickelt wird. In diesem Fall ist die verbindliche Entwicklung (Bebauungsplan) unter dem Aspekt des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme vorzunehmen, dass die geplante Nutzung nicht den vollen Schutzstatus in Anspruch nehmen kann, der ohne diese Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

Für die Bebauungsplanung liegen weitere fachtechnische Untersuchungen zur Handelssituation, zur Schallimmission und zur Verkehrssituation vor.

Zum benannten Einzelhandelskonzept ist eine Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow erstellt. Diese Auswirkungsanalyse kommt zu folgender Schlussfolgerung:

*„Aufgrund seiner Lage verfügt der Standort nicht nur über eine gute Pkw-Erreichbarkeit, er ist auch aus dem gesamten Gemeindegebiet in kurzer Fahrzeit mit dem Fahrrad zu erreichen. Und fußläufig wird der Standort auch Wohn- und Ferienwohngebiete versorgen, für die bislang kein Lebensmittelmarkt in fußläufiger Distanz zu erreichen ist. Fußläufig kann der Standort ungefähr die südwestliche Hälfte des Koserower Kernsiedlungsbereiches versorgen. Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass das Vorhaben zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Abwägung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären und dass auch die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung – einschließlich der beiden Planungen in Zempin und Loddin – nicht gefährdet wären.“* (Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow, S. 26)

Zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt:

*„Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:  
Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden im Nachtzeitbereich an den südöstlich gelegenen Immissionsorten an der Straße Am Waldwinkel überschritten. Es ergeben sich zudem nachts Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. Zur Vermeidung des*

*potenziellen Immissionskonflikts im Nachtzeitbereich ist mit organisatorischen Maßnahmen sicherzustellen, dass die Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht genutzt werden. Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept im Zusammenhang mit der benannten nächtlichen Einschränkung des Kundenparkplatzes ist der Betrieb des geplanten REWE-Markts schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.“* (Schalltechnische Untersuchung REWE-Markt, S. 16).

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren und nach folgenden Verfahren zur Umsetzung des Vorhabens wird dieses Ergebnis entsprechend eingeführt und so umgesetzt, dass die Genehmigungsfähigkeit nach TA Lärm gegeben ist.

Zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ ist eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt:

*„Mit Blick auf die zukünftige Verkehrsentwicklung im Plangebiet wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung neben dem Bestand auch das prognostizierte Verkehrsaufkommen berücksichtigt. (...) Die Leistungsfähigkeitsberechnung ergab, dass an allen Knotenpunkten grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf in beiden Spitzenstunden gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Vorhaben erzeugt, nicht über die bestehenden Kapazitäten hinaus beeinträchtigt. (...) Es liegen zusätzliche Kapazitätsreserven vor. Insgesamt zeigt sich, dass die bestehende Infrastruktur eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den straßenseitigen Verkehr sicherstellt.“* (Verkehrstechnische Untersuchung REWE-Markt, S. 25).

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ ist die Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen. Diese Sicherstellung ist durch die Anlage eines Löschwasserbrunnens innerhalb des Plangebietes, bzw. unmittelbarer Nähe desselben zu realisieren. Die Realisierung verbessert zudem die Löschwasserversorgung für angrenzende baulich genutzte Flächen. Die genaue Lage ist im Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ festzuschreiben. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (6 m<sup>3</sup>/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen. Die Gemeinde hat die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte können verpflichtet werden für eine besondere Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Diese gemeindliche Verpflichtung ist durch entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu erfüllen bzw. umzusetzen. Die Feuerwehr Koserow empfiehlt die Errichtung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 (groß), da das vorhandene Hydrantennetz laut Aussage des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser Insel Usedom, nur noch zur Erstbrandbekämpfung, aus Gründen des Trinkwasserschutzes und der Ergiebigkeit des Wassernetzes zu nutzen ist. Soweit es rechtlich gegeben ist, ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ planungsrechtlich festgesetzt.

In Anbetracht der Ergebnisse der bezeichneten fachtechnischen Untersuchungen sind für die Ebene des Flächennutzungsplanes nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht erkennbar.

**Gemeinde Ostseebad Koserow  
„Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am  
Kölpinseer Weg“**

**Umweltbericht zur  
14. Änderung des Flächennutzungsplanes**



Foto: Plangebiet, Blick von Osten

Mai 2024

## Inhalt

1	Einleitung .....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
1.2	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	6
1.3	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	8
1.3.1	Fachpläne .....	8
1.3.2	Fachgesetze.....	9
1.3.3	Art der Berücksichtigung .....	11
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden; Bestandsaufnahme .....	12
2.1	Lage .....	12
2.2	Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse .....	13
2.3	Schutzgut Pflanzen .....	14
2.4	Schutzgut Fläche .....	16
2.5	Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel .....	16
2.6	Schutzgut Wasser.....	17
2.7	Schutzgut Luft / Klima.....	18
2.8	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.....	19
2.9	Biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope .....	19
2.10	Schutzgebiete .....	21
2.11	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung .....	22
2.12	Kulturgüter / sonstige Sachgüter .....	23
2.13	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	23
3.1	Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse .....	23
3.2	Schutzgut Pflanzen .....	25
3.3	Schutzgut Fläche .....	25
3.4	Schutzgut Boden, Altlasten / Kampfmittel.....	25
3.5	Schutzgut Wasser.....	26
3.6	Schutzgut Luft / Klima.....	27
3.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.....	27
3.8	Biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope .....	27
3.9	Schutzgebiete .....	28
3.10	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung .....	28
3.11	Kulturgüter / sonstige Sachgüter .....	29

3.12	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung; mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe	30
3.13.	Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	30
3.14	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern.....	30
4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag .....	32
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	33
6	Zusätzliche Angaben .....	36
6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	36
6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans .....	36
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36
6.4	Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden .....	37

## 1 Einleitung

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

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) eingeleitet.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt im Parallelverfahren zu dem nun in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 22. Die 14. Änderung des FNP bedarf einer Genehmigung.

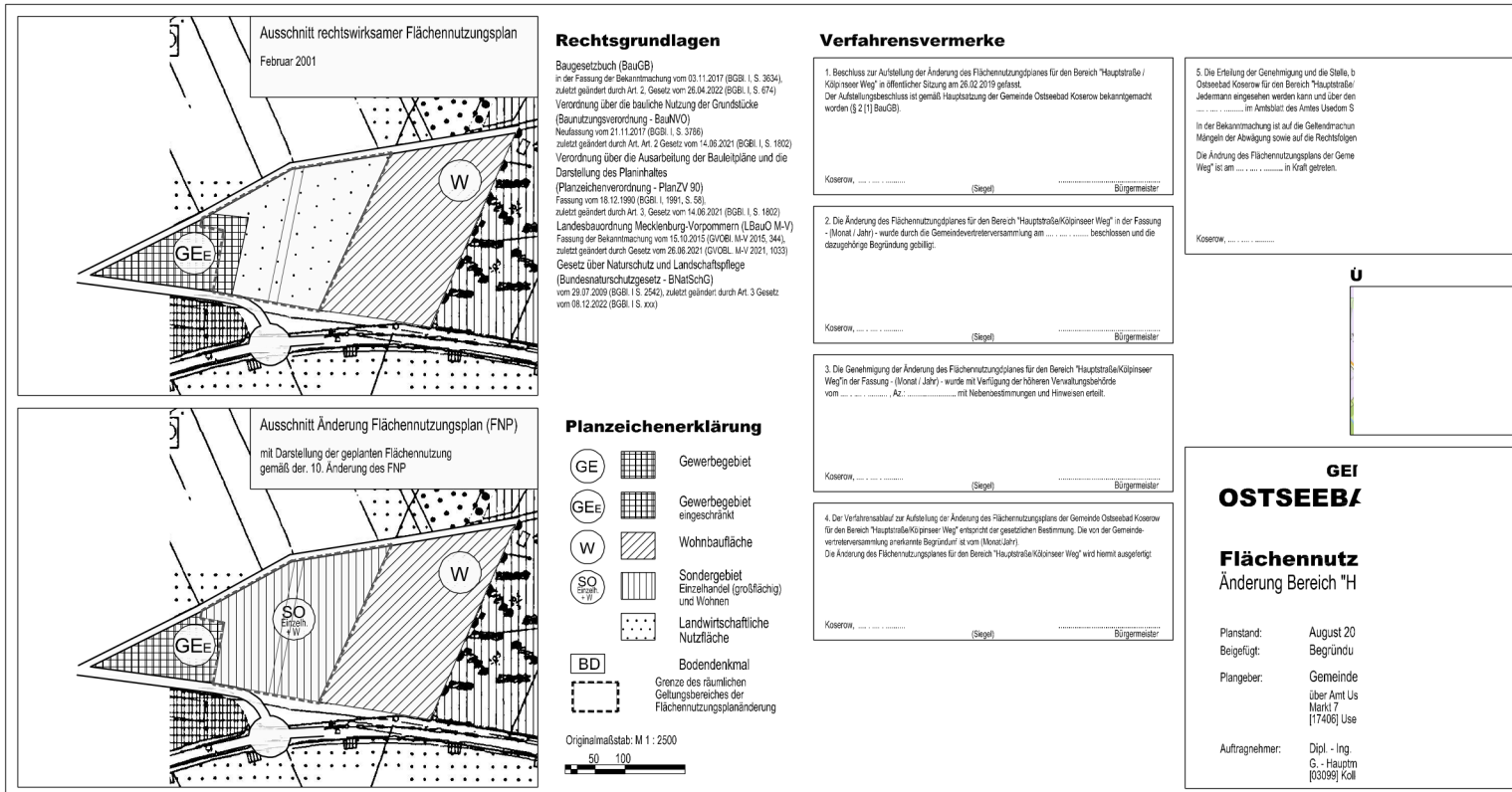
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Fläche des Änderungsbereiches zum FNP liegt an der B 111 östlich des Abzweigs „Kölpinseer Weg“.



Luftbild mit Umgebung (Google maps)

Der Geltungsbereich zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Das Plangebiet befindet sich östlich der historischen Ortslage der Gemeinde Koserow. Es weist eine günstige Zentrumsrandlage auf und liegt nördlich einer größeren Freizeitanlage.

## Der Bereich zur FNP-Änderung stellt sich wie folgt dar:



## Darstellungsbereich der FNP-Änderung

Die Gebietsgröße unter Berücksichtigung auch des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans beträgt ca. 1,4 ha nämlich 14.040 m<sup>2</sup>. Nach der Konzeption des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 22 entfallen davon jeweils die nachfolgend dargestellten Flächengrößen auf die dort genannten Nutzungen:

Sonstiges Sondergebiet (SO) Nettobaufäche	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>

Die Fläche des Geltungsbereichs der FNP-Änderung beträgt jedoch nur ca. 12.000 m<sup>2</sup>, da die Verkehrsfläche des Kölpinseer Weges und ein kleines Waldstück nicht geändert werden müssen.

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B111. Von dort ist die Anlieferung des Vollsortimenters über den Parkplatz anfahrbar. Der fußläufige Verkehr innerhalb des SO wird intern über die allgemeinen Verkehrsflächen geführt.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die bestehenden Bushaltestellen an der B 111.

Inhalt der hiesigen Änderung des FNP ist die Änderung der derzeit geltenden Darstellungen im Geltungsbereich der Änderung. Künftig soll für den maßgeblichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (großflächig) und Wohnen“ dargestellt werden. Damit soll die Möglichkeit der Entwicklung und Realisierung entsprechender Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Ostseebad Koserow an einem dafür geeigneten Standort geschaffen werden. Mit der FNP-Änderung werden indes zunächst die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung ein entsprechendes Sondergebiet entwickelt und dann auch festgesetzt werden kann.

Der Umweltbericht zur FNP-Änderung 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 gemeinsamen Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

## **1.2 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Die Bestandteile des Umweltberichts sind in Anlage 1 zum BauGB beschrieben. Der hiesige Umweltbericht richtet sich nach den dort vorgesehenen Inhalten und Bestandteilen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB hat die Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.



Die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ergab hier Folgendes:

Wenn - wie hier - eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem gleichzeitig durchgeführten weiteren Bauleitplanverfahren (hier: Aufstellung eines Bebauungsplans mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren) erfolgt, kann die Umweltprüfung im logisch nachgeordneten Verfahren (hier also im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist), auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Für den hier vorgelegten Umweltbericht wurde diese Möglichkeit in Anspruch genommen.

Die Begründungen der Bauleitpläne weisen - der jeweiligen Funktion des Plans entsprechend - unterschiedliche Schwerpunkte auf. Die Gründe für die grundsätzliche Standortwahl innerhalb der Grenzen der Gemeinde Koserow werden im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans erörtert.

Die von der Bauleitplanung konkret vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und sonstige Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter sowie etwaige Erfordernisse zum Ausgleich werden hingegen schwerpunktmäßig in der Begründung zum Bebauungsplan abgewogen. Erst der Bebauungsplan bereitet die Eingriffe in ihren Einzelheiten vor bzw. schafft letztlich die verbindlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung entsprechender Vorhaben, sodass auch auf jener Ebene eine vertieftere Betrachtung der jeweiligen Auswirkungen erfolgt. Auf die jeweiligen Befunde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 22 wird daher soweit möglich verwiesen werden, da dort auch eine detailliertere Betrachtung möglich ist.

### **Untersuchungsraum**

Die Untersuchungsräume der Schutzgüter richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der möglichen 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 zugrunde gelegte Untersuchungsraum ist grundsätzlich für nahezu sämtliche Schutzgüter der Geltungsbereich des Bauleitplans und seine direkte Umgebung, da sich die künftigen Auswirkungen der mit der Bauleitplanung letztlich avisierten Nutzungen hierauf beschränken werden.

Der Untersuchungsraum insbesondere für die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit sowie Klima und Luft wurden indes nicht von vornherein auf den Geltungsbereich begrenzt, weil auch die entsprechenden Auswirkungen voraussichtlich darüber hinausgehen können. Der Untersuchungsraum für das

Schutzgut Landschaftsbild wird etwa über die möglichen 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 zum Achterwasser gerichteten Sichtraum verändert, ist der Untersuchungsraum dieses Schutzgutes daher der Geltungsbereich der Änderung des FNP sowie das im unmittelbaren Umkreis befindlichen Gebiet.

### **1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen**

#### **1.3.1 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.

Nach den Erläuterungen des RREP sollen die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden, gleichzeitig eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen nachhaltig genutzt, entwickelt und geschützt werden, um ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft zu wahren. Ein ökologisch funktionsfähiger Naturhaushalt muss als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert bzw. wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden.

##### Landschaftsprogramme und Landschaftsrahmenpläne

Das Gutachtliche Landschaftsrahmenprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) formuliert diverse Ziele zu Arten und Lebensräumen, Naturgut Boden, Naturgut Wasser, Naturgut Klima und Luft, Naturgut Landschaftsbild und Unzerschnittene landschaftliche Freiräume. Diese werden durch den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (Erste Fortschreibung, Oktober 2009) konkretisiert und ergänzt. Ebenso werden die möglichen Maßnahmen etc., wie diese Ziele zu erreichen sind, dort weiter konkretisiert. Es werden insbesondere Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert für

- Küstengewässer und Küsten
- Moore
- Feuchtlebensräume des Binnenlands
- Fließgewässer
- Seen und Seeufer
- Offene Trockenstandorte
- Agrarisch geprägte Nutzfläche
- Wälder
- Standorte mit nutzungsbedingt erhöhter Erosionsgefährdung
- Polder
- Vermeidung oder Beseitigung von Konfliktschwerpunkten für Zielarten des Biotopverbunds

- Erhalt der Lebensräume und Rastgebiete ausgewählter Vogelarten

### Schutzgebiete

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

Ziele des LSG sind:

- Erhaltung der hohen Qualität der Kulturlandschaft mit vielfältig ausgeprägten Küsten, reizvollen Ausblicken, naturnahen Wäldern und strukturreichen Offenlandbereichen;
- Bewahrung von charakteristischen Küstenbiotopen;
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Gewässer-, Moor- und anderen Feuchtlebensräumen sowie von Trocken- und Magerrasenstandorten;
- Verbesserung der Wasserrückhaltung im Boden;
- Erhaltung der Funktionen der Küstengewässer als herausragende Vogelzugleitlinie.

### **1.3.2 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
Bundesnaturschutz-gesetz Gesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern zur	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

Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)		schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts 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.
Bundesimmissionschutzgesetz Bundesimmissionschutzverordnungen	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
Bundesbodenschutzgesetz	Boden	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen
Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung / 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

		<p>guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erreicht wird</p> <p>Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls auszugleichen</p>
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	Vermeidung, Verwertung, Beseitigung von Abfällen in einer Art und Weise, die natürliche Ressourcen schont.  Die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.
Klimaschutzgesetz	Klima / Luft	Zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Einhaltung der Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen ist, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten.

Tab. 1: Fachgesetze

### 1.3.3 Art der Berücksichtigung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die vorgenannten Ziele bei der Erarbeitung berücksichtigt. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben, welche der Umsetzung der jeweiligen Ziele dienen, wurden jeweils mit Blick auf die Möglichkeit der Realisierung der Planung bzw. der Möglichkeit der Entwicklung einer konkretisierenden Planung auf nachgelagerter Bebauungsplanebene geprüft. In dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan werden die Belange aufgegriffen und soweit erforderlich entsprechende Festsetzungen aufgenommen, welche den Zielen genügen. Auf der hiesigen Ebene der Flächennutzungsplanung wurden diese insbesondere etwa bei der Betrachtung von Standortvarianten mit einbezogen.

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

### **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 einzelnes Wohnanwesen ist noch vorhanden, wird aber kurzfristig leergezogen und anschließend abgerissen.



Foto : Plangebiet im Westen

## 2.2 Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Mit der Erstellung einer Potenzialanalyse und artenschutzrechtlichen Kartierungen wurde das Institut Biota, Bützow beauftragt. Es soll das relevante Artenspektrum streng geschützter Taxa (Anhang IV FFH-RL und Europäische Vogelarten) eingeschätzt und erfasst sowie hinsichtlich der Wirkprozesse bewertet werden. Die Ergebnisse wurden im Bericht vom 8. September 2023 festgehalten und beschrieben. Folgende Vorkommen wurden festgestellt:

### **Avifauna** (vgl. Biota, S.9):

„Innerhalb des Plangebiets ohne 50 m Radius nisteten acht Vogelarten. Davon war der Haussperling mit 17 Brutpaaren innerhalb des Wohngrundstücks am häufigsten vertreten. Auf dem gleichen Grundstück brüteten Girlitz, Grünfink, Gelbspötter und eine Blaumeise. Am Rand zum Wohngebiet gab es zudem ein Revier einer Kohlmeise und einer Mönchsgrasmücke.

Im Untersuchungsgebiet mit weiterem Umkreis wurden insgesamt 21 Arten erfasst. Innerhalb des Wohngebiets und des Einzelhauses mit Grundstück im an das Untersuchungsgebiet angrenzenden 50 m Puffer waren 25 weitere Haussperlingsreviere vorhanden. Zudem brüteten dort die Bachstelze, Hausrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Star, Bluthänfling, Amsel und Klappergrasmücke. Auch der im Nordosten angeschnittene Waldbereich beherbergte weitere Brutreviere. Hier brüteten Zaunkönig, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Amsel, Gartenbaumläufer, Fitis, Buchfink, Waldlaubsänger und Turmfalke.

Keine der festgestellten Arten ist in der Vogelschutzrichtlinie im Anhang 1 erwähnt. Zwei der Arten sind in Deutschland nach der Roten Liste gefährdet, der Star und der Bluthänfling. In MV sind der Bluthänfling und der Haussperling auf der Vorwarnliste genannt. Der Waldlaubsänger, der dort auch gelistet ist, hat sein Revier in mehr als 50 m Abstand zum eigentlichen Vorhabengebiet.“

### **Reptilien** (vgl. Biota S. 19):

„Im Rahmen der viermaligen Kartierung wurden drei Reptilienarten nachgewiesen. Die Zauneidechse wurde einmalig sicher während der Transektbegehung im August unter einem künstlichen Versteck nachgewiesen (siehe Abbildung 17 und Abbildung 18). Weitere Individuen sind zu vermuten, aufgrund des z. T. hohen Vegetationsaufwuchses in der Untersuchungsfläche waren die Kartierungen insbesondere im Juli und August bezüglich der Reptilien teilweise erschwert. Ein gutes Potenzial für die Zauneidechse besteht auch auf der Grünfläche, die sich nordwestlich des Plangebiets anschließt. In diesem Bereich gelang ebenfalls ein Nachweis von Eidechsen, eine sichere Bestimmung der Zauneidechse war jedoch nicht möglich. Die Waldeidechse wurde ebenfalls mit einem Individuum auf der Untersuchungsfläche nachgewiesen. Blindschleichen wurden ausnahmslos unter den künstlichen Verstecken registriert. Gemäß Anhang A Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) gelten alle europäischen Reptilienarten als besonders geschützt. Die Zauneidechse ist zudem im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und demnach nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. In der folgenden Tabelle 6 sind die erfassten Arten mit Angabe von Schutz- und Gefährdungskategorien aufgeführt.“

### **Weitere Arten** (vgl. Biota S. 22 ff.):

In vorhandenen Gebäuden und Gehölzrodungen ist können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potentiell vorkommenden Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Da es innerhalb des Geltungsbereiches Strukturen gibt, die dem Nachtkerzenschwärmer potentiell als Lebensraum dienen können, kann ein potentielles Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine Habitataignung für die Gruppe der Amphibien, Fische und Mollusken sowie Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL ausgeschlossen. Nachweise semiaquatischer Säugetiere liegen außerhalb des näheren Betrachtungsraumes. Es fehlen zudem geeignete artspezifische Habitatalemente. Vorkommen weiterer Säugetiere werden entsprechend ihrer Verbreitung und der Habitatpräferenzen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

## **2.3 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.







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

## **2.4 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. Die weitere Beschaffenheit der Fläche ergibt sich aus den nachfolgenden Ausführungen.

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

### **Boden**

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.

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“.

### **Altlasten / Kampfmittel**

Über die Existenz von Altlasten oder alter Kampfmittel sind derzeit noch keine definitiven Aussagen zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet können beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, erfragt werden.

## **2.6 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.

### **Abwasser**

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

### **Offene Oberflächengewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Oberflächengewässer.

## **2.7 Schutzgut Luft / Klima**

Das Ostseebad Koserow 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.

## 2.8 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Im Bereich der vielfachen Ebenen der Grundmoränenflächen, 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. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zudem selbst bereits anthropogen vorgeprägt. Auf dieser befinden sich beispielsweise ein auffälliges Gebäude und ein Gittermast. Östlich ist weitreichende Bebauung gelegen, ebenso im Südwesten und Westen. Sowohl nördlich als auch südlich grenzen Straßen an. Es handelt sich mithin nicht um eine landschaftlich wertvolle Einbettung der hier gegenständlichen Flächen. Diese wirken vielmehr wie eine bereits stark geprägte Siedlungsbrache.

## 2.9 Biologische Vielfalt, Biototypen, 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.

### Biototypen

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

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

### Biotope

Mit der Erstellung der Biotopkartierung wurde das Institut Biota, Bützow beauftragt. Durch das Institut Biota wird eingeschätzt (Biota, S. 9 ff.):

„Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine trockene sandgeprägte Brachfläche im Siedlungsbereich von Koserow. Aufgrund der Auffassung ist ein Großteil der Fläche von Ruderalisierung gekennzeichnet. So nimmt Ruderaler Kriechrasen (RHK)

den überwiegenden Anteil der Gesamtfläche ein. Bestandsbestimmend sind hochwüchsige Gräser wie Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*) oder Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) sowie hochwüchsige Stauden wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Große Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gemeine Goldrute (*Solidago virgaurea*) oder Gewöhnliches Seifenkraut (*Saponaria officinalis*). Für eine zunehmende Verbuschung der Fläche sorgt das Aufkommen von Besenginster (*Cytisus scoparius*) in Teilbereichen der Fläche.

Im zentralen Teil der Fläche kommt Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*) an mehreren Stellen auf und bildet aufgrund des fortgeschrittenen Bewuchses einen Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT). Teilweise sind die Bäume schon so groß, dass sie in einer Höhe von 1,30 m einen Umfang von über 1,00 m aufweisen und somit gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzen.

Nahe und teilweise unter dem Gehölzbewuchs hat sich im sehr trockenen Flächenanteil des Plangebietes ein Sandmagerrasen (TMS) etabliert, der gemäß § 20 NatSchAG M-V aufweist. Hier sind die Magerrasenarten weitaus überwiegend und die Ruderalisierung ist aufgrund der trockenen Verhältnisse und dem sandigen Untergrund noch in der Anfangsphase. An typischen Arten kommen hier z. B: Sand-Strohblume (*Hlichrysum arenarium*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Silbergras (*Corynephorus canescens*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) oder Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*) vor. Eine weitere Sandmagerrasenfläche befindet sich am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes in Form eines Walls, der zwischen einer Lärmschutzwand und dem Radweg an der Landesstraße L 111 angelegt wurde.

Das innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Gebäude, inklusive der umliegenden Flächenanteile wurde als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) erfasst. Teilweise sind schon Bracheerscheinungen wie hochstehender Bewuchs und Verfilzungen auf der Fläche sichtbar.

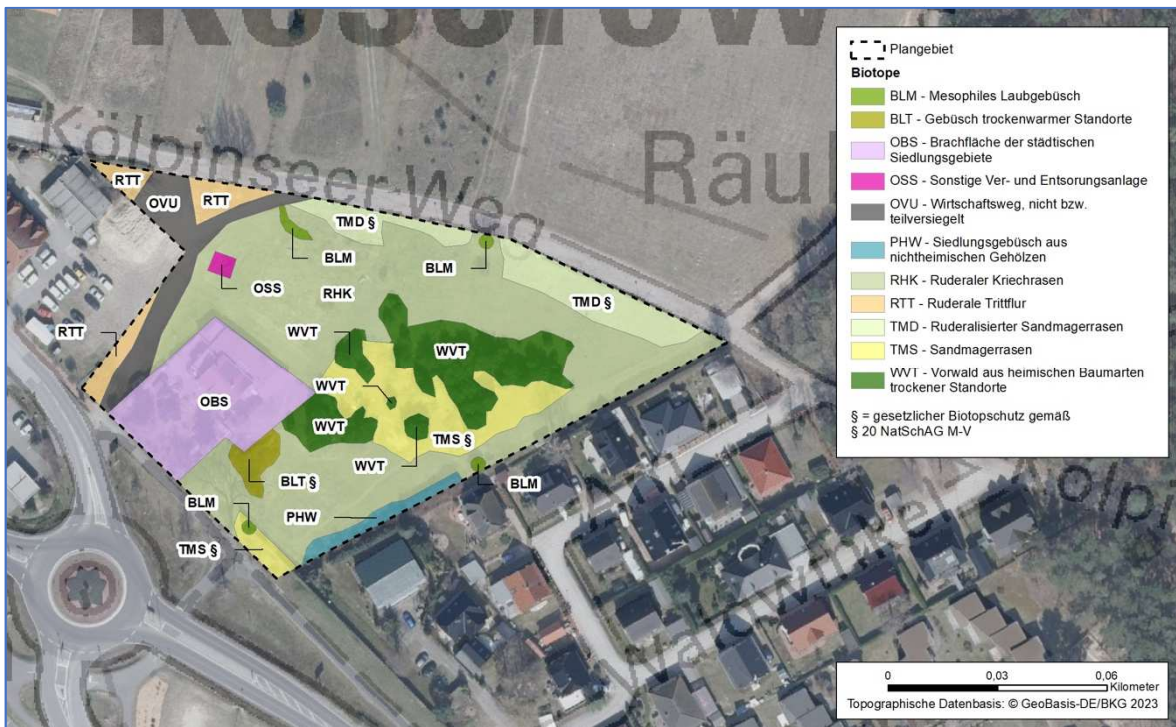
Nahe dem Gebäude befindet sich ein Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT), das aufgrund seiner Größe von > 100 m<sup>2</sup> gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist und maßgeblich aus Brombeere (*Rubus spec.*) bestanden ist.

Den Übergang zur südöstlich befindlichen Bebauung bilden eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen bestehend aus Spierstrauch (*Spiraea japonica*), sowie ein mesophiles Laubgebüsch (BLM) aus Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Weiterhin befinden sich im Bereich der Zuwegung aus dem Kreisverkehr sowie zum Nachbargebäude ein teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU), ein Sendemast, der als Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS) erfasst wurde, sowie im Bereich der Parkplatz eine Ruderale Trittflur (RTT), bestehend aus Breit-Wegerich (*Plantago major*) oder Einjährigem Rispengras (*Poa annua*).

Insgesamt wurden vier gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V innerhalb der Kartierfläche erfasst. Diese nehmen etwa 17 % der Gesamtfläche ein. Die folgende Tabelle verdeutlicht die erfassten Biotope des Untersuchungsgebietes samt Biotopwert und Flächenausprägung:

**Tabelle 3: Biotopwert, Flächengrößen und prozentuale Anteile der Biotoptypen an der Gesamtfläche des Plangebietes orange: gesetzlich geschützte Biotope**

Code	Biotoptyp	Durchschn. Biotopwert	Fläche [m²]	Anteil [%]
BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	67,7	< 1
BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	6	136,7	1
OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1,5	1.284,4	12
OSS	Sonstiger Ver- und Entsorgungsanlage	0,5	36,1	< 1
OVU	Wirtschaftsweg, nicht bzw. teilversiegelt	0,8	664,8	6
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	1	157,5	2
RHK	Ruderaler Kriechrasen	3	4.933,2	46
RTT	Ruderaler Trittlur	1,5	362,5	3
TMD	Ruderalisierter Sandmagerrasen	6	801,0	7
TMS	Sandmagerrasen	6	1.002,7	9
WVT	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte	1,5	1.252,4	12
<b>Gesamt</b>			<b>10.699,3</b>	<b>100</b>



Geschützte Biotope außerhalb des Geltungsbereiches bleiben unbeeinträchtigt, da jeweils ausreichend Abstand zum Plangebiet besteht.“

## 2.10 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.

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

Der Geltungsbereich liegt am Kölpinseer Weg und am Rand des touristischen Insel-Hauptwegs B111. Der Planbereich ist unbewohnt. Er dient keinen wesentlichen Naherholungszwecken. Hingegen liegt direkt jenseits der Bundesstraße ein beliebtes kommerzielles Freizeitzentrum.

### **Gesundheit**

#### Verkehrsgefährdung

Südlich des Geltungsbereichs, südlich der Hauptstraße, verläuft die Bundesstraße B 111, die wegen ihres geraden Verlaufs zu erhöhten Fahrgeschwindigkeiten verleiten mag. Allerdings verläuft zwischen dieser und dem Geltungsbereich die soeben erwähnte Hauptstraße.

#### Besonnung

Der Geltungsbereich ist derzeit voll besont.

#### 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.

### **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. Ähnliches gilt für vom Verkehr ausgehenden Schallemissionen.

#### Gewerbeemissionen

Von benachbarten oder in der Nähe befindlichen gewerblichen Betrieben können gewerbliche Schallimmissionen einwirken. Die auf die Fläche einwirkenden benachbarten gewerblichen Lärmquellen führen jedoch vermutlich zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm.

### **Störfallbetriebsbereiche**

Innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt.



## **2.12 Kulturgüter / sonstige Sachgüter**

Mit Denkmälern oder Sachgütern anderer Art ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu rechnen. Im Geltungsbereich befindet sich lediglich das Bodendenkmal, Gemarkung Koserow, Fundplatz 9.

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

Die Brachfläche würde vermutlich zunächst auch weiterhin brach liegen und teilweise als Abstellfläche genutzt werden. Sofern eine Nutzung des auf der Fläche vorhandenen Gebäudes nicht erfolgt, würde dieses weiter verfallen. Die Gehölz- und Offenlandbereiche würden weiterhin der Sukzession unterliegen und sich weiter entsprechend entwickeln. Es ist nicht auszuschließen, dass sich dementsprechend auch weitere, vergleichbare Vegetation dort entwickeln könnte und würde.

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

Die Beurteilung konkreter Wirkungen kann der nachgelagerten Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans vorbehalten bleiben, wo eine Konkretisierung der Planung und damit auch eine Festlegung der tatsächlich ermöglichten Bebauung und Nutzung erfolgt. Auswirkungen auf umweltbezogene Belange stehen jedenfalls einer Entwicklung der Flächen innerhalb des hiesigen Geltungsbereichs im Sinne der hier avisierten Darstellung nicht entgegen und können auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden.

Bei der Umsetzung von entsprechenden Bebauungen und Nutzungen sind in der Regel baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Grundsätzlich ist mit Blick auf die Nutzung natürlicher Ressourcen festzuhalten, dass die sinnvolle Nutzung des Areals durch die Gemeindevertretung diskutiert und abgewogen wurde. Ziel ist 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.

### **3.1 Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtliche Potentialanalyse**

Durch das Institut Biota wurde im Zuge des Berichts vom 8. September 2023 eingeschätzt:

„Eine potentielle Betroffenheit durch baubedingte Wirkprozesse (u.a. Baufeldfreimachung, Lebensraumverlust, Störungswirkungen) konnte für die

Zauneidechse und die im Gebiet potentiell brütenden Vogelarten ermittelt werden. Darüber hinaus sind anlagebedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von geeigneten Habitaten und Brutplätzen nicht auszuschließen. Im Rahmen des Abrisses von Gebäuden und Gehölzrodungen ist ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potentiell vorkommenden Fledermäusen nicht ausgeschlossen. Da es innerhalb des Geltungsbereiches Strukturen gibt, die dem Nachtkerzenschwärmer potentiell als Lebensraum dienen können, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen während der Bautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Bei Nachweis von Fraßpflanzen, kann durch eine Vegetationsteuerung (Mahd) eine Tötung von Individuen und Entwicklungsformen verhindert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von künstlichen Nisthilfen für die Höhlen- bzw. Nischenbrüter wie für Fledermäuse sind zu erörtern, um eine Auslösung des Schädigungstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr.3 zu vermeiden. Darüber hinaus ist durch die geplante Bebauung in Verbindung mit der Rodung/Fällung von Gehölzen von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Boden- und Gehölzbrütenden Arten auszugehen.

Die Erfassung der Brutvögel zeigt ein an anthropogen überprägte Lebensräume angepasstes Artenspektrum. Größtenteils handelt es sich um Brutvogelarten mit einer gewissen Störungstoleranz wie bspw. der Haussperling als Art mit den meisten Revieren im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung von Bauzeiträumen außerhalb der Brutperiode und Ausgleichsmaßnahmen für Höhlen- und Nischenbrüter, ist nicht mit Verbotstatbeständen und einer nachhaltigen negativen Beeinflussung der lokalen Population der Brutvögel zu rechnen.

Die viermalige Erfassung der Reptilien ergab insgesamt drei Arten, darunter die Zauneidechse als streng geschützte Art. Durch die Umsetzung des Vorhabens geht daher Lebensraum für Zauneidechsen und andere Reptilien verloren. Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für betroffene Individuen der Zauneidechse, das Absammeln und Umsetzen als wirksame Maßnahmen vorgeschlagen. Zur weiteren Vorgehensweise wird jedoch eine Abstimmung mit der verantwortlichen Unteren Naturschutzbehörde bzgl. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen.

Im Untersuchungsgebiet wird eine Habitateignung für die Gruppe der Amphibien, Fische und Mollusken sowie Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL ausgeschlossen. Die Reptilienarten Schlingnatter und Europäische Sumpfschildkröte sind keiner Beeinträchtigung mit Umsetzung des Vorhabens ausgesetzt, da Vorkommen auszuschließen sind.

Nachweise semiaquatischer Säugetiere liegen außerhalb des näheren Betrachtungsraumes. Darüber hin- aus fehlen innerhalb der Flächen des B-Plans 22 geeignete artspezifische Habitatelemente. Vorkommen weiterer Säugetiere sind entsprechend ihrer Verbreitung und der Habitatpräferenzen im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Folglich sind Beeinträchtigungen mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.“

Damit können artenschutzrechtliche Belange durch die Umsetzung entsprechender Nutzungen betroffen sein. Deren Bewältigung ist jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung und dort zu treffender Festsetzungen oder sonstiger Maßnahmen im Sinne des § 1a III BauGB (bspw. Festlegung und Sicherung erforderlicher CEF-Maßnahmen etc.) möglich.

### **3.2 Schutzgut Pflanzen**

Den Wirkungen der Entnahme von Gehölzen können unter Berücksichtigung der Vorgaben des gesetzlichen Baumschutzes, aber auch im Rahmen der Bewältigung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung) begegnet werden. Mit einem entsprechenden Begrünungskonzept aus standortgerechten, heimischen Pflanzen kann auf der Ebene der Bebauungsplanung das Schutzgut Pflanze entsprechend und hinreichend zur Geltung kommen und etwaige Kompensation für Verluste vorgesehen werden.

### **3.3 Schutzgut Fläche**

Mit dem Schutzgut wird dem Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme und insbesondere der Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen Rechnung getragen. Nach Realisierung entsprechender Vorhaben würden erhebliche Flächen insbesondere anlagenbedingt in Anspruch genommen oder versiegelt sein. Durch entsprechende Maßnahmen ließen sich die Auswirkungen aber minimieren, etwa indem solche Bereiche, welche bereits verdichtet oder gar versiegelt sind, wieder entsiegelt werden und aufgewertet werden. Wie die Auswirkungen insoweit konkret verträglich gestaltet werden können, kann auf der Ebene der Bebauungsplanung vertiefend behandelt werden.

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

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“. Wie bereits erwähnt würden nach Realisierung entsprechender Vorhaben erhebliche Flächen insbesondere anlagenbedingt in Anspruch genommen oder versiegelt sein. In der Folge würden die dem Boden zukommenden Funktionen vor allem in diesen Bereichen beeinträchtigt werden. Baubedingt können auch Einwirkungen eintreten, etwa Verdichtungen oder Einträge. Auch hier lassen sich jedoch Auswirkungen mit entsprechenden Maßnahmen begegnen, etwa Entsiegelungen, Verwendung versickerungsfähiger Materialien etc. Eine Bewältigung ist auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich. 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.

Ähnliches gilt für Altlasten und 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 können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, abgefragt werden. 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) Auch diese Aspekte können auf der Ebene der Bebauungsplanung abschließend und konkret bewältigt werden.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### **Offene Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete**

Da sich keine offenen Oberflächengewässer im Wirkungsbereich befinden, sind auch keine nicht zu bewältigenden Wirkungen zu erkennen. Jedenfalls kann angenommen werden, dass solche auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden könnten.

Da das Plangebiet auch außerhalb eines möglichen Überschwemmungsgebietes durch das Achterwasser liegt, wären Auswirkungen durch Hochwasser allenfalls in einem extremen Hochwasserfall zu befürchten. Ein Planungsverbot nach § 78 WHG besteht nicht. Auf der Ebene des Bebauungsplans können etwaige nach § 78b WHG zu berücksichtigenden Aspekte können ebenfalls im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans betrachtet werden.

#### **Regenwasser**

Bei Starkregen besteht für den Geltungsbereich derzeit keine besondere Überflutungsgefahr. Über die Verwendung versickerungsfähiger Materialien oder der Verwendung von Retentionsmechanismen ließen sich solche Themen bewältigen. Negative, nicht zu bewältigende Wirkungen sind daher nicht zu befürchten.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzzone. Die Distanz ist ggf. ausreichend, um eine Beeinträchtigung auszuschließen. Negative, nicht zu bewältigende Wirkungen sind daher insoweit nicht zu befürchten.

Baubedingt kann eine Wasserhaltung erforderlich werden. Möglicherweise sind Eingriffe durch grundwasserhaltende Maßnahmen während der Bauphase nicht zu vermeiden.

Anlagenbedingt können durch Versiegelungen Auswirkungen auf die Versickerung und Grundwasserneubildung entstehen. Auch diese Auswirkungen können vertiefter erst auf der Ebene der konkreten Bebauungsplanung untersucht und bestimmt werden. Durch entsprechende Maßnahmen ließen sich aber etwaige Wirkungen verringern (etwa durch anderweitige Entsiegelungen bereits

versiegelter Flächen, Nutzung versickerungsfähiger Bodenbeläge etc.)

### **Abwasser**

Das Plangebiet wird an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Gemeinde angeschlossen. Regenwasser könnte Potentiell auf dem Grundstück selbst zur Versickerung gebracht werden. Negative, nicht zu bewältigende Wirkungen sind daher nicht zu befürchten.

### **3.6 Schutzgut Luft / Klima**

Mit der Überbauung des Plangebietes, der Versiegelung von Flächen und dem Verlust von Vegetation könnten negative Wirkungen mit Blick auf das Klima und die Luft eintreten (etwa Verlust von schattenspendenden Strukturen, Versiegelungen etc.). Mit der Neuplanung von Grünflächen bzw. Pflanzung von Bäumen kann der Beeinträchtigung entsprechender Funktionen jedoch entgegengewirkt werden. Inwieweit solche Wirkungen konkret eintreten, kann auf der Ebene des Bebauungsplans im Einzelnen ermittelt und entsprechende Maßnahmen können vorgesehen werden. Dass die Realisierung einer entsprechenden Planung sich maßgeblich in einem solchen Maße auf die Ziele des KSG auswirken könnte bzw. dass auf der Ebene der Bebauungsplanung entsprechende Aspekte nicht bewältigt werden könnten, ist ebenfalls nicht erkennbar.

### **3.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Auswirkungen auf das Landschaftsbild können sich insbesondere anlagenbedingt ergeben. Nach Realisierung entsprechender Planungen bzw. Vorhaben würde ein derzeit weitestgehend unbebauter Bereich mit baulichen Anlagen versehen. Allerdings ist die Einbettung der Fläche zu beachten. Östlich sind weitreichende Bebauungen vorhanden, die Flächen selbst sind nicht gänzlich unberührt. Sowohl im Westen als auch Südwesten sind weitere Bebauungen anzutreffen. Es handelt sich mithin nicht um eine landschaftlich „hochwertige“ Einbettung, sondern vielmehr um eine Fläche in einem anthropogen sehr stark vorgeprägten Bereich. Durch eine städtebaulich geordnete Bebauung und eine gliedernde Begrünung könnten sogar positivere Auswirkungen auf den nahen Landschaftsraum erwirkt werden. Insofern sind keine solchen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, die nicht zu bewältigen wären. Insgesamt werden mögliche Beeinträchtigung als geringfügig betrachtet, da zum Teil baulich vorgeprägte Bereiche reaktiviert werden, die bauliche Nutzung durch nachfolgende Festsetzungen eines Bebauungsplans auf ein verträgliches Maß beschränkt werden könnten.

### **3.8 Biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope**

Bei Realisierung entsprechender Vorhaben müssten die festgestellten Biotope möglicherweise vollständig beseitigt werden. Den entsprechenden Auswirkungen kann durch kompensatorische Maßnahmen begegnet werden. Sofern diese der

Eingriffsregelung unterfallen, sind entsprechende Betrachtungen ohnehin auf der Ebene des Bebauungsplans zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Dass dies prinzipiell nicht möglich sein soll, ist nicht erkennbar. Gleiches gilt für auf dem Gelände vorhandene gesetzlich geschützte Biotop. § 30 Abs. 3 BNatSchG sieht die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahme vor, wenn ein Ausgleich der beeinträchtigten Funktionen möglich ist. Diese kann auch auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eingeholt werden, § 30 Abs. 4 BNatSchG.

### **3.9 Schutzgebiete**

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der nahegelegenen nationalen und internationalen Schutzgebiete einschl. geschützter Biotop im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten. Hierfür streiten bereits die gegebenen Distanzen, die Einbettung der Fläche und die Art der avisierten Planungsziele. Dass letztere sich deswegen nicht werden realisieren lassen aufgrund etwaiger Wirkungen, ist nicht erkennbar. Jedenfalls kann auf der Bebauungsplanebene eine weitere, konkretisierende Prüfung für bereits konkretisierende Planungen erfolgen.

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

#### **Gesundheit**

##### Verkehrsgefährdung

Das zukünftig durch das Einzelhandelszentrum und die Wohnbereiche zu erwartende Verkehrsaufkommen müssten nachfolgend konkret prognostiziert werden. Der übergeordnete Verkehrsablauf darf durch abbiegende Fahrzeuge nicht maßgebend beeinflusst und das geplante Vorhaben darf keinen maßgebenden Einfluss auf die bestehende Verkehrsqualität haben. Entsprechende Auswirkungen sind zu bewältigen.

##### Besonnung

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. Dies lässt sich durch konkretisierende Planung gewährleisten.

##### 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 und wird daher nicht tangiert.

#### **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 die Fläche einwirkenden benachbarten gewerblichen Lärmquellen führen vermutlich zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm.

#### Störfallbetriebsbereiche; Anfälligkeit für schwere Unfälle

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.

Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls 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.

#### **Fazit**

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass keine signifikant negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgehen werden, welche nicht im Rahmen einer konkretisierenden Bebauungsplanung bewältigt werden können.

### **3.11 Kulturgüter / sonstige Sachgüter**

Die Realisierung von Vorhaben würde zu Eingriffen in das Bodendenkmal. Eingriffe in Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern genehmigungspflichtig. Auch solche lassen sich aber bewältigen. Vor Ausführung der Maßnahmen ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen. Wenn bei Erdarbeiten weiterhin neue Bodendenkmale 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.

### **3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung; mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Die Beurteilung dieser Aspekte ist erst auf nachgelagerten Ebenen möglich, da sie von der Konkretisierung abhängig sind. Nicht zu bewältigende Auswirkungen sind aber nicht erkennbar.

Gleiches gilt für zukünftig eingesetzte Techniken und Stoffe, die allesamt den Stand der Technik gewährleisten sowie über die einschlägigen Prüfnachweise verfügen müssen. Auch diese werden erst in der nachfolgenden Planungsebene verbindlich festgelegt.

### **3.13. Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Synergieeffekte zwischen den letztlich mit der Planung avisierten Nutzungsentwicklungen und vorhandenen 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. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Lichte der vorhandenen umgebenden Strukturen und der mit der hiesigen Planung angestrebte Entwicklungen solche Wechselwirkungen entstehen, die nicht zu bewältigen sind bzw. nicht bewältigt werden könnten.

### **3.14 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern**

Unter Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen versteht sich ein Verhalten der Umwelt, dass alle Rückkopplungen, Verlagerungen oder Selbstregulative der separierten Schutzgüter innerhalb eines Öko- bzw. Umweltsystems 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 Planungen wie folgt ausgeprägt sein:

#### **Legende:**

- X betroffen
- nicht betroffen/ nicht beeinträchtigt
- o evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig 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 Schadstoffseneke und Schadstofftransportmedium/Wirkungspfade Boden-Pflanze Boden-Wasser	- - - ° - - - -
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)	°
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 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	Abhängigkeit des Geländeklimas und der	

Ausgleichsräume	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	- - o

Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die konkreten, spezifischen Wechselwirkungen können auf der hiesigen Ebene noch nicht prognostiziert werden; dies muss der nachgelagerten Planungsebene vorbehalten bleiben. Dass durch die Realisierung entsprechender Planungen sich solche Wechselwirkungen ergeben könnten, die hier der avisierten Darstellung von vornherein per se entgegenstehen könnten, ist jedenfalls nicht erkennbar.

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

Konkrete Maßnahmen werden auf der Ebene der Bebauungsplanung festgelegt entsprechend der tatsächlichen Notwendigkeit der mit dem Bebauungsplan konkret ermöglichten Vorhaben. Nachfolgend werden dementsprechend in Betracht kommende Maßnahmen skizziert, die zur Bewältigung von Auswirkungen in Betracht kommen. Diese sind zum Teil auch bereits im Rahmen der Betrachtung der Auswirkungen erwähnt worden.

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. Im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können mithin kompensatorische Maßnahmen (Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen) festgelegt werden. Der konkrete Umfang hängt freilich von der mit einer Bebauungsplanung konkret ermöglichten Bebauung ab. Zur Kompensation von Eingriffen eignen sich beispielsweise die im HzE-Maßnahmenkatalog (Anlage 6) aufgeführten Maßnahmen (Hinweise zur Eingriffsregelung, Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018). Der Maßnahmenkatalog ist nach landschaftlichen Zielbereichen gegliedert.

Auswirkungen auch auf die weiteren Schutzgüter (bspw. Boden, Wasser, Luft, Klima etc.) u.a. werden ebenfalls im Zuge konkretisierender Planungen ermittelt.

Allgemein können mit folgenden Maßnahmen Auswirkungen minimiert bzw. bewältigt werden:

- Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Bauhöhe
- Aufbau von Grünstrukturen
- Schaffung von kleinen Lebensräumen mit einem saisonal durchgängigen Nahrungsangebot für siedlungsbewohnende Tiere
- Pflanzgebote
- Anreicherung mit künstlichen Lebensstätten für Tiere
- Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial Massenausgleich anstreben
- keine Pflanzenschutzmittel in Grünflächen
- für heckenartige Einfriedungen ausschließlich Laubgehölze vorsehen
- versickerungsfähige Beläge einsetzen
- Restflächen bepflanzen
- Fassaden/Dächer begrünen, ggf. Rankhilfen errichten
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch schattige Plätze
- 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 mit zu planen.
- 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.

Ebenso, falls nötig, können Maßnahmen gegen nachteilige Immissionseinwirkungen als Grundlage für gesunde Wohnverhältnisse festgelegt werden.

## **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Koserow verfügt über ein gültiges Einzelhandelskonzept, welches von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck im Auftrag der Gemeinde am 31.01.2022 erarbeitet und von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt.

Der Standortalternativenprüfung ging zudem bereits eine gutachterliche Herleitung für eine geeignete, d.h. ortsverträgliche und aus der örtlichen Nachfrage heraus begründete, tragfähige Größenordnung voraus, die einen Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500 bis 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Gemeinde Koserow für geeignet festhält.

Die Gemeinde Koserow hatte daher fünf mögliche Standorte benannt, die anhand objektiver Kriterien dahingehend bewertet werden sollen, ob sie für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der benannten Größe geeignet erscheinen.

Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:

1. Parkplatz „Seeblick“
2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str."
3. Fläche Triftweg/Bundesstraße
4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg
5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“)

Der Standort 4 hat sich dabei gegenüber Alternativstandorten 1. „Seeblick“, 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str.", 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße und 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) als geeignetster Standort durchgesetzt:

Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über unter-geordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig.

Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 ist allerdings derzeit nur die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Wenn hier ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll, müsste daher zunächst mit dem Straßenbaulastträger geklärt werden, ob der Standort über eine direkte Zufahrt an die B 111 angeschlossen werden könnte. Nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte dieser Standort aber nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.

Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.

Im Einzelnen weist der Standort 4 nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das

Erladigen verschiedener Einkäufe an einem Ort. Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen.

Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept wie folgt benannt:

- 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. Touristen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein.
  - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.
  - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“

**Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde** im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und der vorgenannten einzelhandelsbezogenen Faktoren und Determinanten kommen hier als alternative Flächen keine anderweitigen Standorte in Betracht, auf denen die Planungsziele umgesetzt werden könnten bzw. eine entsprechende Entwicklung erfolgen könnte. **Insofern kommen auch aus umweltökologischer Sicht anderweitige Alternativen nicht in Betracht.** In Anbetracht dessen, dass auf der Ebene der Bebauungsplanung etwaigen Auswirkungen begegnet werden kann, ist die Darstellung dieser Fläche entsprechend der Planungsziele möglich und vertretbar. In diesem Kontext ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Fläche 3, welche sich neben der hier gegenständlichen als grundsätzlich geeignet erwies, einerseits größer ist und andererseits keine vergleichbare bauliche Vorprägung und Einbettung aufweist.

## **6 Zusätzliche Angaben**

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

Technische Verfahren: siehe Sondergutachten unter 6.4 (Lärmschutzgutachten, Einzelhandelskonzept, Artenschutzpotentialanalyse)

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind 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.

### **6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 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. Durch die Darstellungen selbst sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Etwaige Auswirkungen durch Realisierung bauplanerischer Festsetzungen sind Gegenstand der Bebauungsplanung.

### **6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Avisiert ist die punktuelle Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, damit am entsprechenden Standort eine Einzelhandelsnutzung entwickelt werden kann. Dementsprechend soll eine entsprechende Sondergebietsdarstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Derzeit sind die Flächen noch als Flächen für Landwirtschaft und eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches zum Flächennutzungsplan liegt an der B 111 östlich des Abzweigs „Kölpinseer Weg“. Das Plangebiet befindet sich östlich der historischen Ortslage der Gemeinde Koserow. Es weist eine günstige Zentrumsrandlage auf und liegt nördlich einer größeren Freizeitanlage. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 12.000 m<sup>2</sup>.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt.

Gegenstand der Prüfung waren ausgehend vom derzeitigen Ausgangszustand, der beschrieben worden ist, die Prüfung von Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Altlasten, Kampfmittel, Wasser, Luft, Klima Landschaft und Landschaftsbild, biologische Vielfalt, Biotoptypen, Biotope, Schutzgebiete (nationale und unionsrechtlich geprägte) Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. potentieller Auswirkungen auf diese. Ebenfalls betrachtet worden ist die Entwicklung im Falle, dass die Planung nicht durchgeführt würde. Für die Prüfung wurden unterschiedliche erstellte fachgutachterliche Untersuchungen herangezogen. Für artenschutzbezogene Aspekte wurde etwa eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung sowie einer Art-zu-Art-Erfassung der möglicherweise betroffener Tiergruppen „Vögel“ und „Reptilien“ erarbeitet und herangezogen. Durch eine Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Kartierung wurde das relevante Artenspektrum streng geschützter Taxa (Anhang IV FFH-RL und Europäische Vogelarten) eingeschätzt und erfasst sowie hinsichtlich der Wirkprozesse des Vorhabens bewertet werden. Ebenso wurde ein erstelltes Lärmschutzgutachten erstellt und herangezogen.

Als potentielle Auswirkungen kommen grundsätzlich bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen in Betracht. Da diverse Aspekte allerdings erst im Rahmen einer konkretisierenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) konkret beurteilt werden können, zumal die Änderung des Flächennutzungsplans freilich noch keine konkreten bindenden Festsetzungen enthält, orientierte sich die Untersuchung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dementsprechend an den dort überhaupt möglichen Aussagen zu potentiellen Auswirkungen, die sich im Falle einer weiteren Entwicklung ergeben könnten. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass jedenfalls nicht ersichtlich ist, dass etwaige Auswirkungen umwelttechnischer Art auf die vorgenannten Schutzgüter nicht auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene bewältigt werden könnten, sodass solche einer Darstellung im avisierten Sinn nicht entgegenstehen. Etwaigen Auswirkungen könnte nämlich durch eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen begegnet werden, die aufgezeigt worden sind. Welche konkret in welchem Umfang dann erforderlich werden könnten, hängt von den Einzelheiten der Bebauungsplanung ab. Grundsätzliche umweltbezogene Bedenken einer entsprechenden städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bestehen nicht. Ebenso wurden mögliche Planungsalternativen betrachtet. Im Ergebnis dessen ist jedoch festzuhalten, dass anderweitige Alternativen nicht in Betracht kommen.

#### **6.4 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,
- CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck im Auftrag der Gemeinde Ostseebad Koserow vom 31.01.2022, am 19.04.2022 beschlossen

Netphen, Mai 2024