

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage
GVKo-0058/25

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow „Wohngebiet südlich des Triftweges“ in der Fassung von 08-2023

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 22.01.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	03.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1.

Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow „Wohngebiet südlich des Triftweges“ in der Fassung von 08-2023 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung Ostseebad Koserow geprüft und das Ergebnis im beiliegenden Abwägungsvorschlag formuliert.

2.

Die Gemeindevertretung beschließt, dem der Beschlussvorlage beigefügten Abwägungsvorschlag zuzustimmen.

3.

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

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag Vorentwurf BP 21 Ko 08-2023 (öffentlich)
---	---

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

**Abwägungsvorschlag der Gemeindevertretung Ostseebad Koserow
zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger
öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf des
Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow „Wohngebiet
südlich des Triftweges“ in der Fassung von 08-2023**

Stellungnahme vom

**Keine abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden
vorgebracht von:**

I. Nachbargemeinden

Zempin 07.12.2023

Loddin 30.01.2024

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

I. Bundesbehörden

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

19.12.2023

Zitat:

*„Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf
Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet südlich des Triftweges“ der Gemeinde
Koserow folgendes an:*

1

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

2

Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:

*Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m.
§ 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen
Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -).
Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen
Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen
jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt
verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad
freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das
Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3
ebendort).“*

Abwägung Gemeindevertretung:

Die Hinweise des Hauptzollamtes Stralsund werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „7.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

**Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund**

18.12.2023

Zitat:

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohngebiet südlich des Triftweges“ der Gemeinde Koserow

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

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrende Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Bergbauliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Ein entsprechender Verweis wird in die Begründung unter Punkt „7.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgenommen.

III. Landesbehörden

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

23.11.2023

Zitat:

„Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

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

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

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

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

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

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

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Die Hinweise des Munitionsbergungsdienstes werden zur Kenntnis genommen und Kernaussagen in der Begründung unter Punkt „7.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ fortgeschrieben.

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurde festgestellt, dass für das Plangebiet keine Eintragungen für eine Kampfmittelbelastung vorliegen.

Dem Vorhabenträger wird empfohlen, rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen.

Landesamt für innere Verwaltung M-V

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Lübecker Str. 289

19059 Schwerin

27.11.2023

Zitat:

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

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

Abwägung Gemeindevertretung:

Das „Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte“ kann in den Verfahrensakten eingesehen werden.

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

Zitat:

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

Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG¹ i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwULBehV MV² ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB³ sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

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

Da laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten ist, war die Anpassung der Bemessungshochwasserstände unumgänglich. Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) für die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee 3,40 m NHN
Koserow/Achterwasser 2,60 m NHN

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

Das gesamte B-Plangebiet weist Geländehöhen unterhalb des BHW des Achterwassers auf. Innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 treten entsprechend der Planzeichnung Geländehöhen zwischen 0,4 und 1,9 m NHN auf. Damit ist das B-Plangebiet Überflutungsgefährdet.

Es befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG⁴ gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und

Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden.

Darüber hinaus sollen entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Beides ist im vorliegenden Änderungsbereich erfolgt.

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB sollten Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 3 BauGB verwiesen. Hiernach kann bei derartigen Festsetzungen auch die Höhenlage festgesetzt werden.

Unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen wurden entsprechend § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:

- Standsicherheit für alle baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN (BHW_{alt} Achterwasser 2011-2021)
- Schutz vor Überflutungsgefährdung bis mind. 2,10 m NHN für Wohngebäude
- Sicherheit gegenüber Wasserständen von 2,10 m NHN für elektrische Anlagen und bei Lagerung wassergefährdender Stoffe

Darüber hinaus wurden unter Punkt 1 der Hinweise auch die perspektivisch noch höher zu berücksichtigenden Auswirkungen des klimawandelbedingten Meeresspiegelanstiegs aufgenommen. So wurde im vorliegenden B-Planentwurf darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Gebäudeöffnungen Möglichkeiten der Nachrüstung von Verschlusseinrichtungen bis zu einer Mindesthöhe von 2,60 m NHN berücksichtigt werden sollen.

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

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretende Belange des **Abfallrechts** bestehen keine Hinweise.

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

² **LwUmwuLBehV MV** - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 563)

³ **BauGB** - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

⁴ **WHG** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)“

Abwägung Gemeindevertretung:

Küsten- und Hochwasserschutz

Die grundlegenden Ausführungen zur Hochwassergefährdung des Plangebietes werden auf Grundlage der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V in der Begründung unter Punkt 2.1.10 und im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 2 aktualisiert.

Die textliche Festsetzung gemäß I.1.9 (1) wird dahingehend wie folgt angepasst:

(1)

Für bauliche Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN (BHW alt Achterwasser 2011-2021) sicherzustellen.

Immissionsschutz

Die Hinweise zu den Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wurden bereits in der Begründung unter Punkt 2.1.9 dargestellt.

Abfallrecht

In der Begründung wird unter Punkt „7.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass aus Sicht der vom StALU Vorpommern zu vertretenden Belangen des Abfallrechts keine Hinweise zur Planung bestehen.

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

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

11.12.2023

Zitat:

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

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

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

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

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

Abwägung Gemeindevertretung:

Die allgemeingültigen Ausführungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung unter Punkt „7.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgenommen.

IV. Landkreis Vorpommern-Greifswald

**Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz
Feldstraße 85a
17489 Greifswald**

19.12.2023

Zitat:

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes vom 22.11.2023 (Eingangsdatum 22.11.2023)
- Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 von 08-2023
- Vorentwurf der Begründung von 08-2023
- Checkliste mit den Vorschlägen zum Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung (undatiert)
- Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow von April 2021
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Zusammenhang der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow von September 2021
- Eingehende Untersuchung von Baumreihen (Sachverständigen-Gutachten) vom 27.01.2023
- diverse bereits vorliegende Stellungnahmen

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen

Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenzärztlicher Dienst

- wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1.1 Team Bauplanung

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

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

1. Die Gemeinde Koserow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 wird im FNP größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des B- Plans Nr. 21 verfolgten Planungsziele (Schaffung von Baurecht für die Errichtung von maximal 67 Wohneinheiten) befinden sich z.Z. nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im FNP.

Im Zusammenhang mit der in Aufstellung befindlichen 10. Änderung des FNP erfolgt für den räumlichen Geltungsbereich des B- Plans Nr. 21 die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigender Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2. Die in der textlichen Festsetzung 1.1. getroffene Regelung, wonach die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes vorwiegend der Breitstellung von Angeboten im Geschößwohnungsbau für Familien mit Kindern, Senioren, Angestellte aus dem Beherbergungsgewerbe, generationsübergreifendes Wohnen und besondere Wohnformen wie Wohngruppen für Kinder oder Auszubildende dient, ergibt sich nicht aus dem § 4 BauNVO und auch nicht aus dem (abschließenden Katalog) §

- 9 Abs. 1 BauGB. Diese Regelung ist unzulässig und ist aus diesem Grund inhaltlich zu überdenken.
3. Die textliche Festsetzung I.1.(2) Satz 1 Nr. 2 ergibt sich nicht aus dem (abschließenden) Katalog § 9 Abs. 1 BauGB, ist so unzulässig und ist inhaltlich zu überdenken.
 4. Die in textlicher Festsetzung I.1(4) getroffene Regelung, Unzulässigkeit von Wohngebäuden in WA 4, ist unzulässig. Diese Regelung ist inhaltlich zu überdenken.
 5. Die textliche Festsetzung I.2. (1) ist inhaltlich zu überdenken. Die Festsetzung, sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen, ist zu unbestimmt und damit dann auch unzulässig.
 6. Die Inhalte der **Einschränkung** in der textlichen Festsetzung I.2. (2) ist zu unbestimmt und ist so nicht festsetzbar. Diese textliche Festsetzung ist inhaltlich zu überdenken.
 7. Die Regelungen der textlichen Festsetzung I.6 sind inhaltlich zu überdenken.
Die im Absatz 1 getroffene Regelung, wonach mit artenreichem Zierrasen der Regelsaatgutmischung RSM 2.4 - Gebrauchsrasen, Kräuterrasen - zu begrünen ist, ergibt sich nicht aus dem § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und ist so nicht zulässig.
Die im Absatz 2 getroffene Regelung (ab zweiten Halbsatz beginnend) ergibt sich nicht aus dem § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und ist so nicht zulässig.
 8. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.
 9. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen, den immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.
 10. Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung (gemäß Checkliste) bestehen keine Einwände.

2.2 SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalerschutz

2.2.1 Team Denkmalschutz

Baudenkmalerschutz

Die Flurstücke und ihre Bebauung sind derzeit nicht Bestandteil der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Bodendenkmalschutz

Die Flurstücke sind zudem derzeit nicht in der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst.

Informationsblatt zum Schutz von Bodendenkmalen in Mecklenburg-Vorpommern

Auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, können bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Weitere Informationen erhalten Sie beim:

Landkreis Vorpommern-Greifswald	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Untere Denkmalschutzbehörde	Mecklenburg-Vorpommern
Feldstraße 85a	Domhof 4-5
17489 Greifswald	19055 Schwerin
Tel: 03834 8760 3144	Tel: 0385 588 79 111
Fax: 03834 8760 93144	Fax: 0385 588 79 344

2.3 SG Naturschutz

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ergeht zum o. g. Vorhaben unter Beachtung und Berücksichtigung nachstehender Forderungen folgende Stellungnahme:

Umweltbericht

Es ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634) in der jetzt gültigen Fassung, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist

abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

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

Belange des speziellen Artenschutzes

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier- und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1.

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2.

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4.

wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird grundsätzlich bestätigt.

Für die im Kartenteil der Satzung ausgewiesene CEF-Maßnahme ist festzustellen, dass sie unmittelbar an einer Ackerfläche liegt und zu befürchten ist, dass mit der Bewirtschaftung der Ackerfläche eine Entwicklung der Heckenstruktur ackerseitig nicht gegeben sein wird. Es ist zu prüfen, die Hecke in einem Abstand von mindestens 1 m zur Plangebietsgrenze (Ackergrenze) auszuweisen.

Die Vermeidungsmaßnahme VM3 ist zu ergänzen:

Es sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen (mit einem geringen Ultraviolett- und Blauanteil im warmweißen Bereich 1.800 - 2.200 Kelvin) zu verwenden.

Es sind nur zielgerichtete, rundum geschlossene Lichtquellen einzusetzen.

Eine Abstrahlung über die Horizontale ist zu vermeiden.

Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das betroffene Grundstück liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Nach § 4 Abs.1 der Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

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

Die Verbände sind beteiligt worden. Der BUND hat eine Stellungnahme vorgelegt, die zur Abgabe einer Zuarbeit an das Amt weitergereicht worden

ist. Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amt liegt der UNB noch nicht vor.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Die **untere** Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Die **untere** Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

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

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlasten und Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Ansprechpartner: Frau Werth) anzuzeigen.

3.1.2 SB Immissionsschutz

Die **untere** Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen (insb. Gewerbelärm) im o.g. B-Plan berücksichtigt.

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

3.2 SG Wasserwirtschaft

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

4. Straßenverkehrsamt

4.1 SG Verkehrsstelle

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

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.

5. Rechtsamt

5.1 SG Breitband

5.1.1 SB Breitband

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden, fragen Sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG 23_22 Cluster16_001. Das Projektgebiet VG 23_22 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren Sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH
Erich-Schlesinger-Straße 37

18059 Rostock

Telefon: 0331 9080-2557

6. Ordnungsamt

6.1 SG Brand- und Katastrophenschutz

6.1.1 SB Abwehrender Brandschutz

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Koserow, kommt als Stützpunktfeuerwehr zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Eine wirksame Löschhilfe durch Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort sowie vorgefundener Lage.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum „Triftweg“ und die Planstraße des B-Plangebietes. Feuerwehrezufahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen.

Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach § Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde. Sind im 300m- Umkreis um die jeweiligen potenziellen Brandobjekte keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese geschaffen werden. Dies können z. B. Hydranten des öffentlichen Wassernetzes (soweit zur Löschwasserentnahme nutzbar), Bohrbrunnen oder unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) sein.

6.1.2 SB Katastrophenschutz

- Munitionsgefährdung

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für das Vorhaben vorhanden.

Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

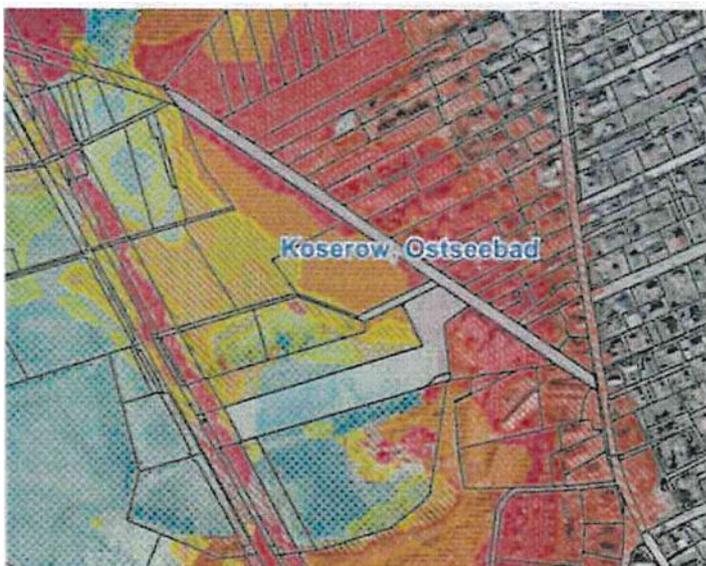
- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Für das Vorhabengebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potenzielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potenziellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.



	Überflutungsraum – häufig (hoch) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ10 und - ein Küstengewässer HW20
	Überflutungsraum – mittlere Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ100 (der Höchste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser, das 1mal in 100 Jahren auftritt) und - ein Küstengewässer HW200
	Überflutungsraum – extreme (selten) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ200 + Versagen der Hochwasserschutzanlagen und - bei Küstengewässer HW200 + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen



- *Andere Risiken und Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.*

Abwägung Gemeindevertretung:

Zu 1. Gesundheitsamt

1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.

Zu 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1.1 Team Bauplanung

Zu 1.:

Der Feststellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung Koserow gefasst. Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beim Landkreis Vorpommern-Greifswald beantragt.

Die verfahrensrechtlichen Hinweise werden in den Planunterlagen beachtet.

Zu 2.:

Im Text (Teil B) wird unter *I. Planungsrechtliche Festsetzungen, 1. Art der baulichen Nutzung, Satz 2* gestrichen. Die Erläuterung der am Standort geplanten unterschiedlichen Wohnformen erfolgt in der Begründung unter den Punkten *1.1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes* und *2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen*.

Darüber hinaus wird die Gemeinde im Städtebaulichen Vertrag Regelungen treffen, die eine Umsetzung der konkreten Planungsabsichten gewährleisten.

Zu 3.:

Im Text (Teil B) wird unter *I. Planungsrechtliche Festsetzungen, 1. Art der baulichen Nutzung, Absatz (2) Zulässige Nutzungen*, der Punkt 2 gestrichen.

Die Regelung der Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben erfolgt neu unter *1.1., Absatz (4) Nicht zulässige Nutzungen* im 3. Anstrich als zusätzlichen Unteranstrich:

- *in den WA 1 – WA 3 nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO*

zu 4.:

Im WA 4 kann eine Wohnbebauung nicht zugelassen werden, da dies aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 111 immissionsschutzrechtlich nicht möglich ist. Es handelt sich um einen flächenmäßig untergeordneten Bereich, so dass der Ausschluss von Wohnbebauung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO begründet werden kann, da die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes gewahrt bleibt.

Die textliche Festsetzung gemäß *I. Planungsrechtliche Festsetzungen, 1. Art der baulichen Nutzung, Absatz (4) Nicht zulässige Nutzungen, 1. Anstrich* wird beibehalten und wie folgt ergänzt.

- *in WA 4 Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO **i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO***

Zu 5.:

Im Text (Teil B) wird unter *I. Planungsrechtliche Festsetzungen, 2. Überbaubare Grundstücksflächen*, unter Absatz (1) der Satzeinschub „*sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen*“ ersatzlos gestrichen.

Zu 6.:

Im Text (Teil B) wird unter *I. Planungsrechtliche Festsetzungen, 2. Überbaubare Grundstücksflächen*, unter Absatz (2) der Satz 3 wie folgt konkretisiert:

Einschränkung:

In einem Abstand von 7 m zur südlichen Plangebietsgrenze sind keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder sonstige bauliche Anlagen zulässig.

In der Begründung wird dargestellt, dass diese einschränkende Festsetzung aus Gründen des Baumschutzes erforderlich wird.

Zu 7.:

Im Text (Teil B) wird unter *I. Planungsrechtliche Festsetzungen der Punkt 6. Öffentliche Grünflächen* gestrichen und neu unter Hinweise als Punkt 4. angeordnet.

Die Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die Gemeinde wird im Städtebaulichen Vertrag Festlegungen zum Umfang des anzulegenden Spielplatzes treffen.

Zu 8.:

Gemäß Forderung der Freiwilligen Feuerwehr Koserow (Stellungnahme vom 17.01.2022 im Rahmen der Beteiligung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes) ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet derzeit noch nicht sichergestellt.

Das vorhandene Hydrantennetz dient lediglich der Erstbrandbekämpfung.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist die Herstellung einer Löschwasserentnahmestelle erforderlich.

Bei der Anlage der Löschwasserentnahmestelle, Gestaltung der Zufahrten, Feuerwehrstellplätze und Beschilderungen sind die gültigen DIN- Vorschriften einzuhalten.

Die Freiwillige Feuerwehr Koserow wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert und um Benennung eines Vorzugsstandortes für die Löschwasserentnahmestelle ersucht.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Erstellung der Löschwasserentnahmestelle wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

Zu 9.:

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

Die zuständige Umweltbehörde hat die Scopingunterlage bestätigt.

Die Umweltprüfung, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden vorgelegt und ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 06.04.2022 und 09.02.2023 (Beteiligung im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes) dargestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Zu 10.:

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

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

2.2 SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalerschutz

2.2.1 Team Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Bekannte Bodendenkmale sind nicht betroffen. Da jedoch jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in die Begründung unter Punkt „7.0 Sonstige Hinweise der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange“ und in den Text (Teil B) unter Hinweisse in Punkt 9. aufgenommen.

2.3 SG Naturschutz

Umweltbericht

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

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

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

Die Hinweise der zuständigen Naturschutzbehörde zur Eingriffsregelung, die Maßnahmen der Vermeidung und der Kompensation von Eingriffen einschließt, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Es wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis ermittelt.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung von 2018 vorgenommen.

Aufgrund des bereits im Plangebiet vorkommenden Gehölzbestandes und der Grundstückszuschnitte ist die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Die geplante Heckenpflanzung als CEF-Maßnahme entspricht nicht den Kriterien gemäß HzE zur Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme. Die Kompensation wird daher durch Ablösung von den in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, erfolgen. Die Verpflichtung zur Kompensation des Eingriffs wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Koserow und dem Vorhabenträger geregelt.

Belange des speziellen Artenschutzes

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Der Standort der CEF-Maßnahme wurde um einen Meter in das Plangebiet hineinversetzt, so dass eine ungehinderte Entwicklung der Gehölzfläche in Angrenzung an die Grünlandfläche gegeben ist.

Die gemäß der Stellungnahme der UNB zu ergänzende Vermeidungsmaßnahme VM 3 ist nach Konkretisierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als Vermeidungsmaßnahme VM 6 in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt. Die Festsetzung wurde wie folgt unter III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz ergänzt:

(6)

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen (mit einem geringen Ultraviolett- und Blauanteil im warmweißen Bereich 1.800 - 2.200 Kelvin) zu verwenden. Es sind nur zielgerichtete, rundum geschlossene Lichtquellen einzusetzen. Eine

Abstrahlung über die Horizontale ist zu vermeiden.
(Vermeidungsmaßnahme VM 5)

Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ist durch den Landkreis Vorpommern- Greifswald mit der 43. Änderungsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ vom 21.05.2024 erfolgt.

(textlicher Hinweis Punkt 1)

Die Planzeichnung (Teil A) ist entsprechend zu aktualisieren. Die Kennzeichnung als Landschaftsschutzgebiet entfällt.

Zu 3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Die Hinweise der unteren Abfall- und unteren Bodenschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „7.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

Die Hinweise sind durch den Vorhabenträger in den weiteren Planungen zu beachten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

3.1.2 SB Immissionsschutz

Die allgemeingültigen Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „7.0 sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ fortgeschrieben.

3.2 SG Wasserwirtschaft

Die untere Wasserbehörde hat dem Vorhaben ohne Auflagen zugestimmt.

Zu 4. Straßenverkehrsamt

4.1 SG Verkehrsstelle

Die Vorgaben des Straßenverkehrsamtes sind durch den Vorhabenträger bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung unter Punkt „3.0 Verkehr“ ergänzt.

Zu 5. Rechtsamt

5.1 SG Breitband

5.1.1 SB Breitband

Ein Verweis auf die Planungen des geförderten Breitbandausbaus im Bereich des Plangebietes wird in die Begründung unter Punkt „4.0 Medien“ aufgenommen.

Zu 6. Ordnungsamt

6.1 SG Brand- und Katastrophenschutz

6.1.1 SB Abwehrender Brandschutz

Feuerwehr

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die Hinweise werden in der Begründung unter Punkt „4.0 Medien“, Kapitel „Löschwasserversorgung“ zitiert. Die Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind durch den Vorhabenträger vorzuhalten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll durch Herstellung einer zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle gesichert werden.

6.1.2 SB Katastrophenschutz

• Munitionsgefährdung

In der Begründung wird unter Punkt „7.0 sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass im Kampfmittelkataster des Landes für das Plangebiet keine Daten erfasst sind. Die Hinweise sind zu beachten.

• Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind in der Begründung unter Punkt 2.1.10 dargestellt.

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB wurden in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet. Die Umsetzung der aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials wird durch textliche Festsetzungen gemäß I. 1.9 gesichert. Zusätzlich wurde das Plangebiet in der Planzeichnung als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

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

V. Sonstige Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom Technik GmbH

PTI 23, B 1

Barther Straße 72

18437 Stralsund

12.12.2023

Zitat:

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

Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.
Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: „Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Telekommunikationslinien befinden sich im Triftweg.

Für eine ggfs. zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in der Planstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für die Erschließung zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich.

E.DIS Netz GmbH
Hasenwinkel 5
17438 Wolgast

22.11.2023

Zitat:

„Anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der HanseGas Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben: Spartenpläne Strom-NS, Strom-MS, Telekommunikation.

Vor Baubeginn ist eine Abstimmung erforderlich.

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden sie sich an Tel.: +49 331 9080 2490 oder e-mail: disposition@ediscom.net.

Vor dem Beginn der Arbeiten muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese „Bestandsplan-Auskunft“ müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Gemäß den mit der Stellungnahme übergebenen Lageplänen wird der Leitungsbestand des Versorgers im Bereich des Triftweges in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die wesentlichen Anmerkungen der E.DIS Netz GmbH werden in die Begründung unter Punkt „4.0 Medien“ aufgenommen.

Für die elektroseitige Erschließung des Plangebietes zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich.

50Hertz Transmission GmbH
Heidestraße 2
10557 Berlin

24.11.2023

Zitat:

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

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

Abwägung Gemeindevertretung:

In der Begründung erfolgt unter Punkt „4.0 Medien“ der Vermerk, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH

Wiesenweg 6

17449 Trassenheide

22.11.2023

Zitat:

„Gute Nachrichten: Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns zu beauskunfteten Leitungen.

Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit Leitungen rechnen, z.B. von anderen Versorgern. Gehen Sie sorgfältig vor, um Beschädigungen zu verhindern und eine Gefährdung von Personen auszuschließen.

Unsere Stellungnahme erhalten Sie separat.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte von E.DIS Netz GmbH.

Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte mit Angabe Ihrer Leitungsauskunft an das Center.

Sofern uns Kosten durch die Baumaßnahme entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger bzw. Verursacher zu tragen.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Gemäß dem übergebenen Lageplan befinden sich Niederdruckleitungen im Triftweg bis auf Höhe des südöstlich des Plangebietes angrenzenden Flurstückes 47.

Für eine gasseitige Erschließung des Plangebietes zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich.

Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom

Am Erlengrund 1D

17449 Mölschow

05.12.2023

Zitat:

„Die Maßnahme berührt die Belange des WBV am Graben 41-017 und wurde auf Seite 44 der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohngebiet südlich des Triftweges“ bereits kurz benannt.

Mit unserer Stellungnahme möchten wir sie trotzdem nochmals benennen.

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

Für Gewässer zweiter Ordnung innerhalb von Ortslagen legt die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald die dem Wassergesetz unterliegenden Uferstrandstreifen fest. Diese Behörde ist auch Genehmigungsbehörde für Baumaßnahmen und Veränderungen in vorgenannten Bereichen.

Es besteht die gesetzliche Verpflichtung, dass die Uferstrandstreifen und Deichschutzstreifen in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften sind, dass die Gewässer- oder Deichunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 41 WHG und § 66 LWaG, haben die Eigentümer, Anlieger und Hinterlieger sowie Nutzungsberechtigte der Gewässer zu dulden, dass die Unterhaltungspflichtigen oder deren Beauftragte die Grundstücke betreten, befahren, vorübergehend benutzen und das Aufbringen des Aushubs auf ihrem Grundstück zu dulden, soweit die bisherige Nutzung nicht dauerhaft beeinträchtigt wird.

Sofern die Unterhaltungstrassen entlang der Gewässer nicht durchgängig befahrbar sind, müssen an geeigneten Grundstücken Zufahrtstrassen zum Gewässerrandstreifen ggf. auch bei Hinterliegern realisiert werden, um eine lückenlose Unterhaltung zu ermöglichen.

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

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

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

Die Gewässerunterhaltung erfolgt im Regelfall durch Kettenbagger mit Krautkorb.

Die Geräte für die Gewässerunterhaltung sind zwischen 09 t bis 23 t schwer. Im Bereich von Wende- und Rangierstellen treten geringe Flurschäden auf.

Aus der gesetzlichen Pflicht des WBV zur Gewässerunterhaltung kann kein individueller Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Gewässerunterhaltung abgeleitet werden.

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

Gegen Einleitung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

Wir bitten dabei folgendes zu beachten:

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

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

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

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

Abwägung Gemeindevertretung:

Die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom – Peenestrom“ werden zur Kenntnis genommen und eine Zusammenfassung in der Begründung unter Punkt „7.0 Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

Der Graben II. Ordnung 41-017 wurde nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Die Unterhaltung des Grabens 41-017 erfolgt außerhalb des Plangebietes von der südlichen Grabenseite, so dass für die Wohngebietsnutzungen keine Beeinträchtigungen entstehen.

Die Freihaltung des Uferbereiches in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante wird durch die ausreichenden Abstände der Baugrenzen zur Böschungsoberkante gesichert.

Zudem ist entlang des Grabens zu erhaltender Gehölzbestand vorhanden, der entsprechend den Kronenbereichen einschl. annehmbaren Wurzelbereichen die Freihaltung von Bebauung gebietet. (textliche Festsetzung gemäß I.2(2))

Zitat:

„Vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum o.g. Vorhaben der Gemeinde Koserow. Ziel der Gemeinde Ostseebad Koserow ist es, ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Geplant ist die Bildung von 10 Baugrundstücken, von denen 9 Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden können. Auf dem 10 Grundstück nahe der B 111, ist die Errichtung einer Halle für nichtstörendes Gewerbe vorgesehen.“

Wie bereits mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow mitgeteilt wurde, befinden sich im näheren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 öffentliche Abwasseranlagen, deren Betrieb Lärm bzw. Geräusche verursachen. Diesbezüglich wurde mit den eingereichten Unterlagen bereits eine Aufstellung der Emissionskennwerte - Geräuschimmissionen übergeben. Den Unterlagen konnten wir entnehmen, dass in den Tag- und Nachtstunden, ausgehend vom vorhandenen Abwasserpumpwerk, eine Geräuschimmission von 77 dB(A) gemessen worden ist. Dieser Wert überschreitet die Festlegungen gemäß Baugesetzbuch für „Allgemeine Wohngebiete“.

Inwieweit die gemessenen Schallwerte, ausgehend vom vorhandenen Abwasserpumpwerk, unzulässige Beeinträchtigungen auf die geplante (schutzbedürftige) Bebauung tatsächlich hat, bleibt von Ihnen zu klären. Entstehen bei der Planung Lärmkonflikte, sind Maßnahmen zur Lösung oder zur Verminderung der Lärmkonflikte zu prüfen. Schutzmaßnahmen an der Lärmquelle selbst sind nur mit Zustimmung des Anlagenbetreibers durchführbar.

Öffentliche Leitungen zur Trinkwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung befinden sich direkt vor dem Geltungsbereich im Triftweg. Weiterhin ist direkt vor dem Geltungsbereich in der öffentlichen Straße „Triftweg“ ein Druckunterbrecherschacht angeordnet, von dem aus dem Abwasser in den anschließenden Freigefällekanal eingeleitet und zum Hauptpumpwerk „Koserow“ transportiert wird. Die Kapazitäten der Trink- und Abwasseranlagen könnten für die geplante Bebauung ausreichend sein. Genaue Aussagen können wir jedoch erst nach Vorlage einer Trinkwasserbedarfs- und Abwasseranfallsermittlung treffen.

Hinweis:

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

Abwägung Gemeindevertretung:

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist durch den Vorhabenträger dem Zweckverband eine Trinkwasserbedarfs- und Abwasseranfallsermittlung zu übergeben.

Der Hinweis zu den Anschlussbeiträgen wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „4.0 Medien“ angeführt.

Die Geräuschemissionen, verursacht durch das Abwasserpumpwerk wurden in der Schalltechnischen Untersuchung im Kapitel Gewerbelärmimmissionen geprüft.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden unter Beachtung aller auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Text (Teil B) I. Punkt 10 die notwendigen Maßnahmen für eine akustisch günstige Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulichem Schallschutz getroffen.

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

VI. Öffentlichkeit

**Rechtsanwälte Köster
Friedensstraße 1
17424 Seebad Heringsdorf**

22.12.2023

Zitat:

„Frau Renate Heldt, Gerhart-Hauptmann-Straße 4d, 17459 Loddin, OT Kölpinsee, hat uns mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen beauftragt. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Eine auf uns lautende Vollmacht reichen wir auf Verlangen gern nach.

Unserer Mandantin gelangte der Beschluss Nr. GVKo-0809/23 vom 09.10.2023 über den Vorentwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow „Wohngebiet südlich des Triftweges“ in der Fassung von 08-2023 zur Kenntnis.

Hierzu nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin innerhalb der Auslegungsfrist wie folgt Stellung:

Die hiesige Mandantschaft ist Eigentümerin u.a. der Flurstücke 50/3, 50/2 und 15/2 der Flur 9 in Koserow. Erst vor kurzem erhielt die hiesige Mandantschaft überhaupt davon Kenntnis, dass vermeintlich bereits vor längerer Zeit bezüglich des Flurstückes 54/1 der Flur 9, welches bisher als Wegefläche vom Triftweg kommend u.a. zum Flurstück der hiesigen Mandantschaft diente, durch die Gemeinde Koserow an Herrn Mußgang übertragen wurde.

Dieses Flurstück ist nunmehr augenscheinlich Teil des Plangebietes, so dass nicht nur das Flurstück 50/3 unserer Mandantschaft, sondern auch weitere Flurstücke die bisherige Zuwegung verlieren.

Es ist für die hiesige Mandantschaft schwer verständlich, dass die Gemeinde Koserow den Weg verkauft hat und damit die öffentliche Zuwegung zum Flurstück der hiesigen Mandantschaft beseitigte. Dementsprechend bedarf es für die Planung jedenfalls einer Regelung, wie zukünftig eine Erreichbarkeit des Flurstückes 50/3 der hiesigen Mandantschaft, welches sich in landwirtschaftlicher Nutzung befindet, gewährleistet werden soll.

Bei einer Beschlussfassung über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow „Wohngebiet südlich des Triftweges“ ist dieses jedenfalls zu berücksichtigen.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Seitens des Amtes Usedom Süd wurde per E- Mail vom 12.04.2024 ein Antwortschreiben mit folgendem Wortlaut an die Rechtsanwälte versandt:

„Das Flurstück 54/1 der Flur 9 war nie als öffentlicher Weg gewidmet. Es handelte sich vor dem Flächentausch um ein Flurstück im Eigentum der Gemeinde, welches als Grünland ausgewiesen war. Es war nie als Wegefläche deklariert und gilt und galt auch niemals als öffentliche Zuwegung für das Flurstück 50/3. Weiterhin gab und gibt es keine Dienstbarkeiten oder Wegerechte auf dem Flurstück 54/1. Sollte dies einst als Zuwegung für das Flurstück 50/3 genutzt worden sein, ist dies lediglich geduldet worden. Eine Vereinbarung über die Nutzung des Flurstückes als Zuwegung gab es nicht. Der Flächentausch war seinerzeit begründet und ist gemäß Vorgaben abgewickelt worden.“

Für das laufende Planverfahren wird das Flurstück 54/1 weiterhin als Grünfläche ausgewiesen. Weiteres ist im Zuge des Planverfahrens bzgl. des Flurstückes in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.

Eine Zuwegung über die Bundesstraße kann über eine Sondererlaubnis über das Straßenbauamt beantragt werden. Dies nur als Hinweis.“