

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage
GVKo-0059/25

öffentlich

Beratung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow „Wohngebiet südlich des Triftweges“ in der Fassung von 12-2024

<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

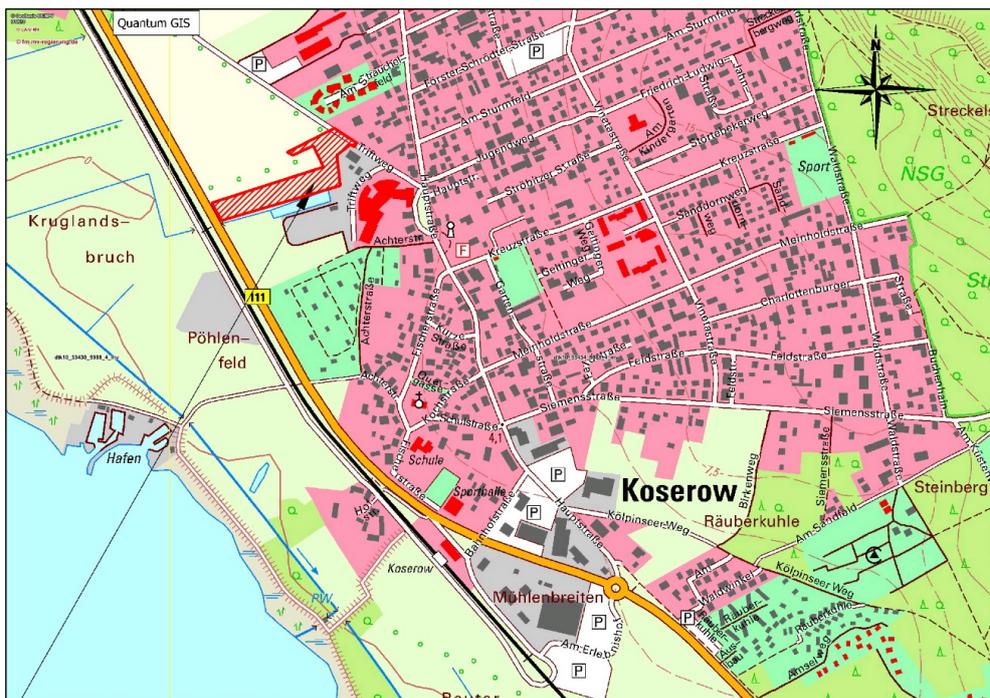
Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

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

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 10.885 m².



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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow „Wohngebiet südlich des Triftweges“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), Begründung einschl. Umweltprüfung, Schalltechnischer Untersuchung, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Baumgutachten und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung von 12-2024 gebilligt.

2.

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

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn können Geräuschbelastungen für die geplanten Wohnbebauungen nicht ausgeschlossen werden. Es sind Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der berechneten

Lärmpegelbereiche erforderlich. Das geplante Wohngebiet selbst hat auf die umgebenden Nutzungen keine Auswirkungen. Das Plangebiet hat eine vergleichbare Schutzwürdigkeit wie die sich nördlich des Triftweges befindliche Wohnbebauung, so dass hier Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** nicht zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können mit den geplanten Bebauungen im Allgemeinen Wohngebiet Biotop- und Habitatverluste nicht ausgeschlossen werden. Verluste und Biotopbeeinträchtigungen ergeben sich insbesondere für Grünlandflächen sowie ruderale Vegetationen. Das sich aus diesen Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis wurde ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt. Der Ausgleich soll durch externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Im Plangebiet befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand, der zu erhalten und vor Schädigungen zu bewahren ist. Entsprechende Festsetzungen wurden hierzu im Bebauungsplan getroffen.

Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde das Vorkommen von artenschutzrelevanten Arten bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Habitate abgeleitet. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Amphibienschutz sowie zur Sicherung der Vogel- und Fledermauspopulationen zu treffen. Mit der Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) nördlich des Plangebietes kann dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden.

Mit der geplanten Bebauung und den damit verbundenen Versiegelungen im geplanten Wohngebiet sind Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen und dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Boden** zu erwarten. Zudem sind zum Ausschluss einer Überflutungsgefährdung für die geplanten Wohnbebauungen Bodenauffüllungen erforderlich, die funktionale Verluste von natürlich gewachsenen Böden bedingen. Um die Eingriffe in den Boden zu begrenzen, wurden Festsetzungen zum Maß der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Empfehlungen zum Wiedereinbau unbelasteten Oberbodens getroffen.

Mit den Planungen im Allgemeinen Wohngebiet wird dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen. Es werden entsprechend dem gemeindlichen Bedarf Wohnbauflächen erschlossen und damit ein konzentriertes Angebot an Mietwohnungen für unterschiedliche Bedarfsgruppen geschaffen. Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Bauvorhabens wurden begründet.

Das **Grundwasser** im Plangebiet ist in Anbetracht der vorkommenden Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Dieses macht insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Grundwasserschutzes erforderlich. Aufgrund der Höhenlage des Planänderungsgebietes ist eine **Hochwassergefährdung** gegeben. Es sind Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenspotenzials für Leib und Leben sowie Sachwerten erforderlich, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingestellt wurden.

Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich zusätzliche Bodenversiegelungen und Verluste von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen. Die Funktionalität des Gehölzbestandes entlang des Grabens als klimawirksame Struktur bleibt erhalten. Aufgrund der günstigen klimatischen Situation durch die Lage zur Ostsee und dem Achterwasser bleiben Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** begrenzt.

Mit der geplanten Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Verlust von Grünlandflächen, die das **Landschafts- und Ortsbild** an diesem Standort prägen, verbunden. Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität wurden planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes getroffen.

Im Plangebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass

entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung dieser Belange aufgenommen wurden.

Mit der geplanten Bebauung geht ein Verlust von Biotopen einher, die für **die biologische Vielfalt** von Bedeutung sind. Nachfolgend werden hauptsächlich siedlungstypische Vegetationen auf den Privatgrundstücken angelegt, die für die biologische Vielfalt nur eine geringe Relevanz haben. Die Gehölzbestände entlang des Grabens und der Gewässerbiotope bilden im Verbund mit den ruderalen gewässerbegleitenden Biotopen wichtige Strukturen für die biologische Vielfalt und sind zu erhalten.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht erbracht werden, so dass das Kompensationserfordernis in einem Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland abgelöst werden soll.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (AFB) erarbeitet. Dieser beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch eine CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

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

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

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

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Stellungnahmen vom 06.04.2022 und 06.02.2023 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes)

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

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

Die Funktion der Dauerwohnnutzung wird durch geeignete textliche Festsetzungen, wie Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und

Zweitwohnsitzen planungsrechtlich gesichert.

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 19.12.2023)

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

- Landkreis Vorpommern- Greifswald (Gesamtstellungnahme vom 19.12.2023)

Das Vorhaben ist mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung zu bringen. Dies erfolgt im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und den immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen.

Die Hinweise der einzelnen Sachbereiche wurden in die Planung eingestellt.

- Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom (Stellungnahme vom 29.11.2023)

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.

Die Geräuschemissionen, verursacht durch das im Umfeld vorhandene Abwasserpumpwerk und einen Druckunterbrecherschacht, wurden in der Schalltechnischen Untersuchung geprüft.

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Anlage/n

1	2_ Plan BP 21 Koserow Entwurf 12-2024 (öffentlich)
2	3_ Begr. BP 21 Koserow Entwurf 12-2024 (öffentlich)
3	4_ UB BP 21 Koserow Entwurf 12-2024 (öffentlich)
4	5_ EA BP 21 Koserow Entwurf 12-2024 (öffentlich)
5	6_ Konfliktplan zur EA BP 21 Koserow Entwurf 12-2024 (1) (öffentlich)
6	7_ StU BP 21 Koserow 12-2024 (öffentlich)
7	8_ AFB BP 21 Koserow (öffentlich)
8	9_ Baumgutachten BP 21 Koserow von 12-2022 (öffentlich)
9	10_ umweltbez. Stn. BP 21 Koserow Entwurf 12-2024 (öffentlich)
10	1_ Deckblatt ENTWURF BP 21 Koserow 09-2024 (öffentlich)

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