

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Loddin - Gemeindevertretung Loddin

Informationsvorlage-Nr:
GVLo-0416/21

Titel:

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld* der Gemeinde Koserow

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
09.09.2021

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB dem vorliegenden Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld* der Gemeinde Koserow zuzustimmen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Koserow hat die Durchführung des Aufstellungsverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld* an das Planungsbüro IGN aus Waren übertragen. Dieses beteiligt die Gemeinde Loddin im Rahmen des Vorentwurfes nunmehr als benachbarte Gemeinde und bittet um Stellungnahme.

Satzung der Gemeinde Koserow,

Landkreis Vorpommern-Greifswald

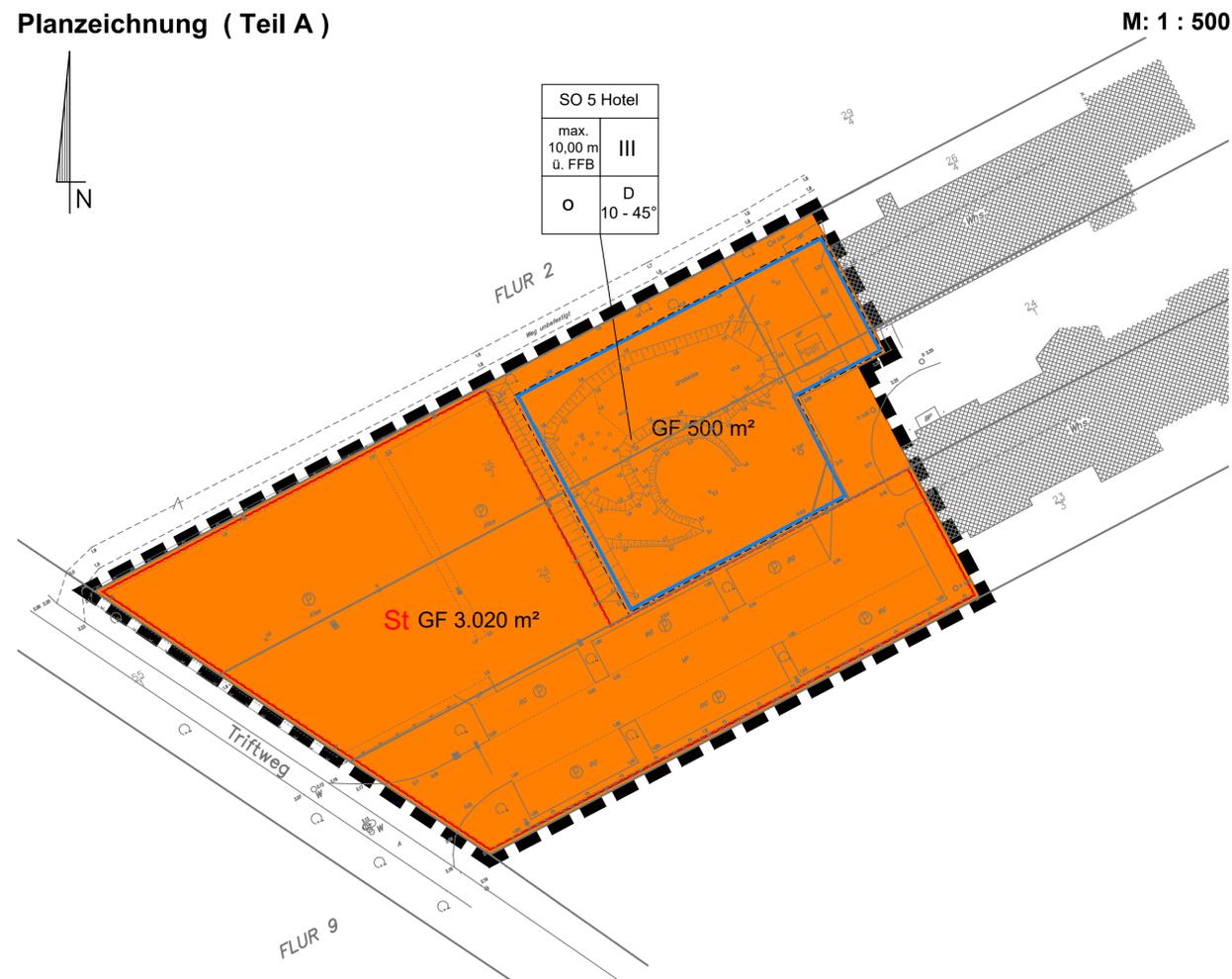
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße und der Kegelbahn

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M: 1 : 500

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

Planzeichen	Rechtsgrundlage	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	§ 9 Abs. 7 BauGB	
Sonstiges Sondergebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO	
SO Hotel	Bezeichnung des Sondergebietes	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
D 10°-45°	Dachneigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. III Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
FH max. 10,00 m	maximale Firsthöhe über Erdgeschossfertigfußboden	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GF 500 m²	maximale Grundfläche innerhalb der Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
St GF 3.020 m²	maximale Grundfläche für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksbezeichnung	16
Höhe vorhandene Flurstücksgrenze	66.56
vorhandene Gebäude	
Böschung	

Text (Teil B)

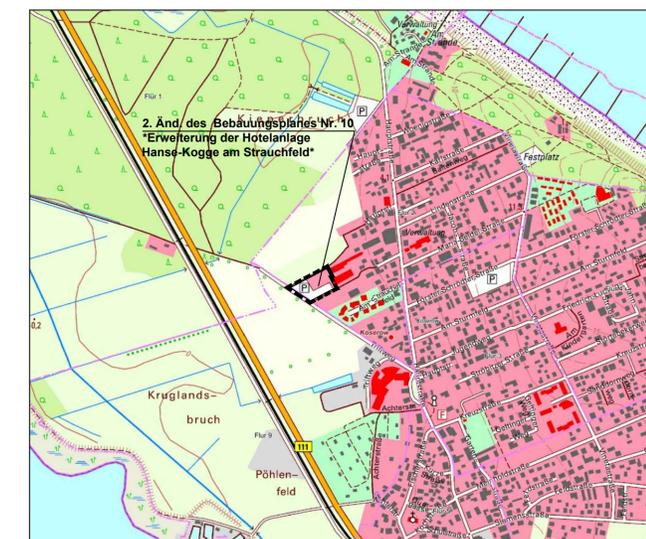
1. Art der baulichen Nutzung

Nutzung als Sonstiges Sondergebiet SO 5 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 11 BauNVO
SO5 - Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel:
Im SO 5 sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Insbesondere fallen hierunter auch solche baulichen Anlagen, die die Gebäude in den sonstigen Sondergebieten miteinander verbinden sowie notwendige Stellplatzanlagen.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die hier aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen. In allen nicht aufgeführten Punkten bleiben die Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld* unberührt.

Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Koserow vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck imam erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung Koserow hat am den Entwurf der 2.Änd. des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld* mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Mo 9.00-12.00 Uhr, Di 9.00-12.00 und 13.30 bis 16.00 Uhr sowie Do 9.00-12.00 und 14.00-18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im und im Internet unter www.amtusedom.de/Bekanntmachungen/Koserow ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Koserow, den

König
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung der Gebäude konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

.....den.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Koserow, den

König
Bürgermeister

Der Beschluss über die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld* sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im und im Internet unter www.amtusedom.de/Bekanntmachungen/Koserow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Koserow, den

König
Bürgermeister

Waren (Müritz), April 2021

Satzung der
Gemeinde Koserow
(Landkreis Vorpommern-Greifswald)
über die
2. Änderung des Bebauungsplanes
* Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge
am Strauchelfeld*

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
zur Satzung der

Gemeinde Koserow Landkreis Vorpommern- Greifswald

über die

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Erweiterung Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld“

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße und der Kegelbahn

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), April 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Planvorhaben	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Zweck des Bebauungsplanes	3
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes	4
1.6	Inhalt der Satzung.....	5
2.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
2.1	Äußere und innere Erschließung, Öffentlicher Personennahverkehr	5
2.2	Trinkwasser/Abwasser.....	6
2.3	Regenwasser.....	6
2.4	Elektrische Energie.....	6
2.5	Gas.....	6
2.6	Telekommunikation.....	6
2.7	Abfallbeseitigung	6
2.8	Brandschutz.....	6
2.9	Denkmalschutz	6
2.10	Altlasten/Kampfmittel	7
2.11	Immissionen	7
2.12	Klimaschutz / Klimaanpassung	8
3.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8

1. Planvorhaben

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: [GDI-MV - GAIA-MV 6.4 \(geoportal-mv.de\)](https://geoportal-mv.de), 15.03.2021) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand an der Straße Triftweg und schließt den bebauten Siedlungszusammenhang ab. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 24/5, und 26/2 sowie teilweise die Flurstücke 23/, 24/1, und 26/4 der Flur 2 der Gemeinde Koserow und befindet sich bereits im Eigentum des benachbarten Hotelbetreibers.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der Hotelanlage nach dem Prinzip der Nachverdichtung. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau soll an ein Bestandsgebäude anschließen und dadurch die städtebauliche Gesamtsituation nur minimal verändern. Auch die städtebauliche Kante des bebauten Siedlungszusammenhangs wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verschoben. Der Umstand, dass der durch die Änderung zulässige Neubau als Erweiterungsbau fungieren soll, ermöglicht zudem eine platzsparende Architektur des Gebäudes, so dass auch hier Flächenverbräuche minimiert werden können, wenn Teile der Funktionen des Beherbergungsgewerbes im Bestandsgebäude mit der Übernachtungsfunktion im Erweiterungsbau kombiniert werden.

1.3 Zweck des Bebauungsplanes

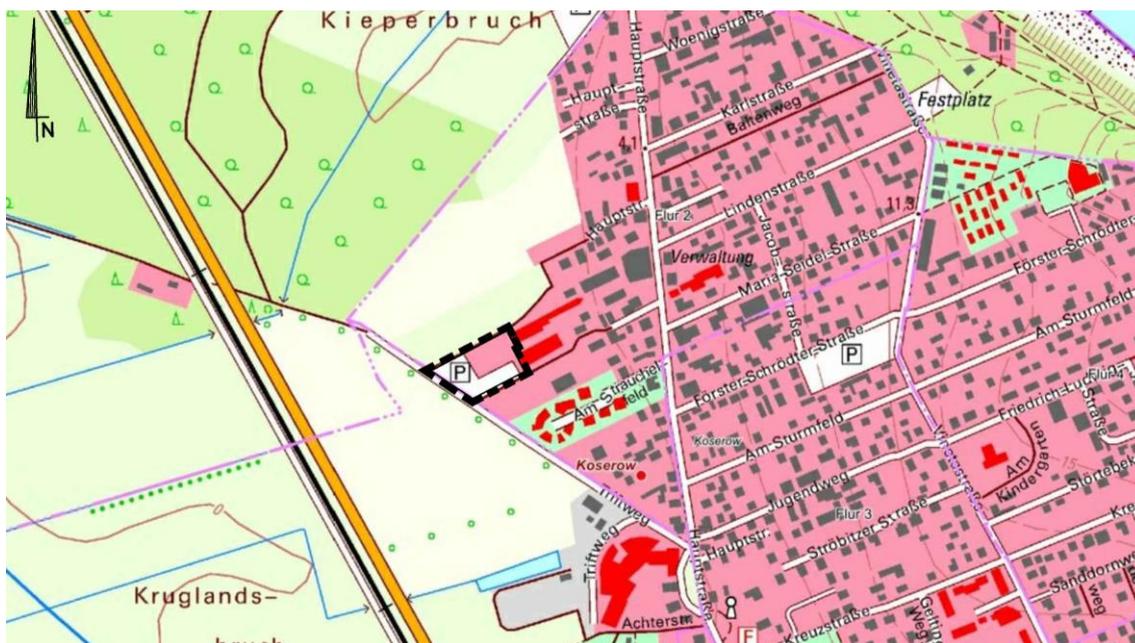
Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Für die Gemeinde Koserow besteht ein Flächennutzungsplan, dessen dritte Änderung aus dem Jahr 2003 datiert. In diesem findet sich in dem Dreieck aus Hauptstraße, Triftweg und verlängerter Karlstraße bereits die planvolle Ausdehnung der Siedlungsfläche mit dem Ziel der Ermöglichung weiterer Sondergebietsnutzungen Hotels und Pensionen. Die Siedlungskante wird zwar nicht geradlinig an den Triftweg und an die verlängerte Karlstraße verschoben, dennoch ist sie im städtebaulichen Weichbild als solche erkennbar. Das Vorhaben fügt sich in diesen Duktus der Abrundung dieses Weichbilds ein und schließt sich an die unmittelbar angrenzenden Nutzungen der Sondergebiete funktional an.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der nur geringfügigen Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist es aus planerischer Sicht nicht notwendig den Flächennutzungsplan zu diesem Zeitpunkt in einem Parallelverfahren zu ändern.

1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: [GDI-MV - GAIA-MV 6.4 \(geoportal-mv.de\)](https://geoportal-mv.de), 15.03.2021) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Randlage der Gemeinde Koserow, ist aber Bestandteil des zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der Geltungsbereich der Änderung ist Teil einer Hotelanlage, dessen Nutzung durch das Vorhaben erweitert wird. Das Plangebiet wird in Bezug auf seine Funktion als zur Hotelanlage zugehörige Freifläche extensiv genutzt – u.a. mit einem Schachbrett – und dient eher als Puffer zu weiteren Parkplätzen, da der Freiraum ansonsten kaum gestaltet ist und sich zu wesentlichen Teilen als Kiesfläche darstellt. Weitestgehende Art der Nutzung ist die als Regenrückhaltebecken. Die wenigen

Jung-Bäume am Rand der Freifläche könnten erhalten werden (da sie außerhalb der Baugrenzen liegen).

1.6 Inhalt der Satzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Begrenzung der Gebäudehöhen

Das Gebiet soll als sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel genutzt werden, sodass alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Das Vorhaben ist als Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes zu verstehen. Es sind maximal eine Grundfläche von 500 m² für das neue Hotelgebäude, 3.020 m² für die Stellplatzflächen und 3 Vollgeschosse bei einer Maximalhöhe von 10 Metern Firsthöhe über dem Erdgeschossfertigfußoden zulässig. Damit wird die Erhöhung der Nutzungsintensität auf ein verträgliches Maß minimiert. Die offene Bauweise und die regulierte Dachneigung von 10-45° sichern die ortsverträgliche Einbettung der Gebäudeform. Dieses entspricht der gewünschten baulichen Entwicklung in diesem Bereich sowie der umgebenen Bebauung.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich am bisherigen Straßenverlauf und den benachbarten Gebäuden. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen dienen zumeist der verkehrlichen Erschließung und sichern den faktischen Bestand der Anliegerstraße und die bereits z.T. auf Kies, z.T. auf asphaltierten Flächen befindlichen Stellplätze. Der Mehrbedarf an Stellplätzen kann auf diesen Flächen befriedigt werden – ein Umstand, mit dem sich zusätzlich begründen lässt, dass die Erweiterung der Hotelanlage maßvoll stattfindet. Aus diesem Grunde sind die Flächen für Stellplätze zeichnerisch begrenzt.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Gestaltung des Freiraums

Die Gestaltung der Außenanlagen wird im Rahmen der Planung überarbeitet, dies geschieht auch auf den Bestandsparkplätzen. Dabei werden die bereits existierenden jungen Bäume durch weitere Bäume und Sträucher ergänzt. Insgesamt ist eine Verbesserung der Freiraumsituation am südlichen Ende des Hotels zum einen aus städtebaulicher Perspektive geboten - und wird mit diesem Planvorhaben umgesetzt. Zum anderen wird im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für den baulichen Eingriff ebenso die ökologische Qualität der Freiflächen verbessert (z.B. zum Nutzen für die lokale Fauna).

2. Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Äußere und innere Erschließung, Öffentlicher Personennahverkehr

Das Grundstück wird weiterhin über die bestehende Straße Triftweg erschlossen. Die Hapterschließung durch die Hotelgäste erfolgt über die Hauptstraße (und weiter durch die Hotelanlage). Die Ortslage Koserow ist an die Usedomer Bäderbahn angeschlossen, der Weg zum Bahnhof beträgt ca. 1,5-2 km.

2.2 Trinkwasser/Abwasser

Die Trinkwasserver-/entsorgung in der Gemeinde erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die Wasserver-/entsorgung des Plangebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung des Ortes sichergestellt.

2.3 Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Von einer Versickerungsfähigkeit ist zum aktuellen Planungsstand auszugehen.

2.4 Elektrische Energie

E.ON versorgt das Gemeindegebiet mit elektrischer Energie. Das einzelne Grundstück muss an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

2.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über Energie Vorpommern Netz GmbH. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

2.6 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

2.7 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Koserow wird entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die Abfuhr erfolgt an der Straße Triftweg.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

2.8 Brandschutz

Die Gemeinde Koserow verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Nahegelegene Hydranten befinden sich im Triftweg.

2.9 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des

Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

2.10 Altlasten/Kampfmittel

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen den zuständigen Umschlagstationen zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

2.11 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Es ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes keine weiteren Konflikte entstehen. Durch die Erweiterung der Hotelkapazitäten und die Neuordnung der Stellplätze ist mit moderaten zusätzlichen Lärmimmissionen im Plangebiet und dem unmittelbar angrenzenden Bereich zu rechnen. Dieser ist jedoch entweder selbst Teil der Hotelanlage (im Nordosten) oder unbebaut (im Nordwesten, Westen und Süden). In der Nähe befindliche Wohnbebauung östlich des Plangebiets befindet sich in der unmittelbaren Nähe des räumlichen Zentrums der Hotelanlage, so dass entsprechende Immissionen im Bestand vorliegen und durch die Erweiterung der Hotelanlage an dessen westlichen Ende keine maßgebliche Veränderung der Intensität der Immissionen zu erwarten ist.

2.12 Klimaschutz / Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet stellt sich weitestgehend als von versiegelten Flächen (Parken) umgebene unversiegelte Kiesfläche dar. Versiegelte Flächen erwärmen sich stärker und können sich dadurch beeinflussend auf das umgebende Mikroklima auswirken. Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzter Lärm- und Staubentwicklung, die durch die Bautätigkeit nur vorübergehend ist. Die Auswirkungen auf das Kleinklima können durch zusätzliche Bepflanzung und Begrünung des Grundstückes begrenzt werden.

Durch die geringe Größe des Plangebietes und die Lage, ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Das geplante Vorhaben mit der entsprechenden Versiegelung kann eine geringe Verschlechterung des Kleinklimas vor Ort bewirken. Der Eingriff in das Schutzgut Klima kann mit den festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen auf das Notwendige begrenzt werden.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet Streckelsberg NSG 620 liegt ca. 1000 m östlich des Plangebietes. Die Bebauung der Ortslage Koserow liegt zwischen dem Vorhaben und dem Schutzgebiet. Es sind aufgrund der Vorbelastung der angrenzenden Bebauung und der Entfernung zum Plangebiet keine wesentlich zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Nationalparke

Nationalparke sind nicht betroffen.

Europäisches Netzwerk Natura 2000

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 1949-401 Peenestrom und Achterwasser liegt ca. 800 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der fehlenden örtlichen Verbindung sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 082 Insel Usedom mit Festlandgürtel umschließt die Ortslage Koserow vollständig. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt direkt an das Plangebiet an. Das Plangebiet unterliegt bereits jetzt einer ständigen Nutzung, hauptsächlich durch die

vorhandene Stellplatzanlage. Die Nutzung der Stellplatzanlage angrenzend an das Schutzgebiet bleibt erhalten. Wesentlich zusätzliche negative Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Biosphärenreservate

Biosphärenreservate sind nicht betroffen.

Naturparke

Das Vorhaben mit dem gesamten Ort Koserow liegt inmitten des Naturparkes NP 5 Insel Usedom. Das Vorhaben schließt sich direkt an die örtliche Bebauung an, beeinträchtigt keine Außenbereiche oder Freiflächen des Naturparkes und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturparkes.

Gesetzlich geschützte Biotope, Geotope und Landschaftsbestandteile

Gesetzlich geschützte Biotope, Geotope und Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Bäume; Schutz der Alleen und der Wälder

Alleen und Waldgebiete sind nicht betroffen.

Naturdenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

Küsten- und Gewässerschutz

Das Vorhaben liegt nicht im Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Trinkwasserschutz

Das Vorhaben liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

Geschützte Arten

Das Plangebiet unterliegt einer ständigen Nutzung durch die vorhandene Stellplatzanlage oder dem Aufenthalt von Hotelbesuchern. Der Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird regelmäßig gemäht. Es gibt nur einen sehr vereinzelt jungen Baumbestand am Rand des Grundstückes und eine niedrige Schnitthecke, die die Stellplatzanlage abtrennt. Aufgrund der bestehenden Voraussetzungen als Lebensraum wie auch bei der Ortsbegehung konnten keine Anhaltspunkte für das Auftreten relevanter geschützter Arten bestätigt werden.

Die Begründung des Vorentwurfs wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Koserow,

Bürgermeister

Amt Usedom-Süd

Der Amtsvorsteher

für Gemeinde: Koserow

- Amt Usedom-Süd * 17406 Usedom * Markt 7 -

Behörden, sonstige Träger öffentliche Belange und Nachbargemeinden

Gemeinden:
Benz * Dargen * Garz
Kamminke * Korswandt * Koserow
Loddin * Mellenthin * Pudagla
Rankwitz * Stolpe a. Usedom * Ückeritz
Zempin * Zirchow * Stadt Usedom
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

Amt: Bauamt
Auskunft erteilt: Herr Zander
Gebäude: 17406 Usedom
Markt 7
Zimmer-Nr.: 02.31
Telefon 038372 – 750 68
Fax: 038372 – 750 75
e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :

Az/Mein Zeichen :

Datum :

1. September 2021

Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Erweiterung der Hotelanlage Hansekogge – Am Strauchelfeld“ der Gemeinde Koserow Hier: Übergabe der Verfahrensschritte nach §§ 2a bis 4a BauGB an Dritte

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Gemeinde Koserow die Verfahrensschritte zum o.g.
Bauleitplanverfahren nach den §§ 2a bis 4a BauGB an einen Dritten, hier:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

übertragen hat.

Wir bitten, entsprechende Beteiligungsschritte des benannten Büros so zu behandeln, als
würde die Verwaltung der Gemeinde Koserow diese durchführen.

Mit freundlichen Grüßen

R. König
- Bürgermeister -



Anschrift:
Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

Sprechzeiten der Amtsverwaltung

Montag von 09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und
von 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag von 09.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Sparkasse Vorpommern
Kto.-Nr.: 965
BLZ: 150 505 00
IBAN: DE 5315050500000000965
BIC: NOLADE21GRW
Deutsche Kreditbank
Kto.-Nr.: 102269
BLZ: 120 300 00

per E-Mail
an Nachbargemeinden

2020-692
bu

01.09.2021

**Gemeinde Koserow,
Landkreis Vorpommern-Greifswald,
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 *Erweiterung Hotelanlage Hanse-Kogge am
Strauchelfeld***

hier: Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat am 12.07.2021 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld“ vom 24.06.2013 beschlossen und den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange bestimmt. Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Zum oben genannten Bauleitplanverfahren bitten wir um Ihre Stellungnahme als Nachbargemeinde bis zum

08.10.2021

Sollten Sie sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht geäußert haben, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange durch diese Planung nicht berührt werden oder hinreichend berücksichtigt worden sind. Zur besseren Verfahrensbearbeitung bitten wir doch in jedem Fall um eine kurze Rückäußerung per E-Mail an **busse@ign-waren.de**.

Die Gemeinde Koserow hat die Verfahrensschritte zu den o.g. Bauleitplanverfahren nach den §§ 2a bis 4a BauGB an unser Büro übertragen:

**ign PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)**

Wir bitten, entsprechende Beteiligungsschritte so zu behandeln, als würde die Gemeinde diese durchführen.

Ihre Stellungnahme senden Sie bitte per Mail oder per Post an die o.g. Adressen.

Sofern Sie die Entwürfe in Papierform zugesandt haben möchten, teilen Sie uns dieses bitte ebenfalls unverzüglich mit.

Bitte bestätigen Sie den Empfang dieser E-Mail mit der Rücksendung der automatisch angeforderten Zustellbestätigung oder Lesebestätigung.

Mit freundlichen Grüßen



ign PartG-mbB

Anlagen: Vorentwurf des Bebauungsplanes

Vorentwurf Begründung