

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Beschlussvorlage-Nr:
GVKo-0631/21

Beschlusstitel:

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf und die Auslegung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in der Fassung von 09-2021

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
07.10.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bauausschuss Koserow	Vorberatung
Öffentlich		Gemeindevertretung Koserow	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Geltungsbereich

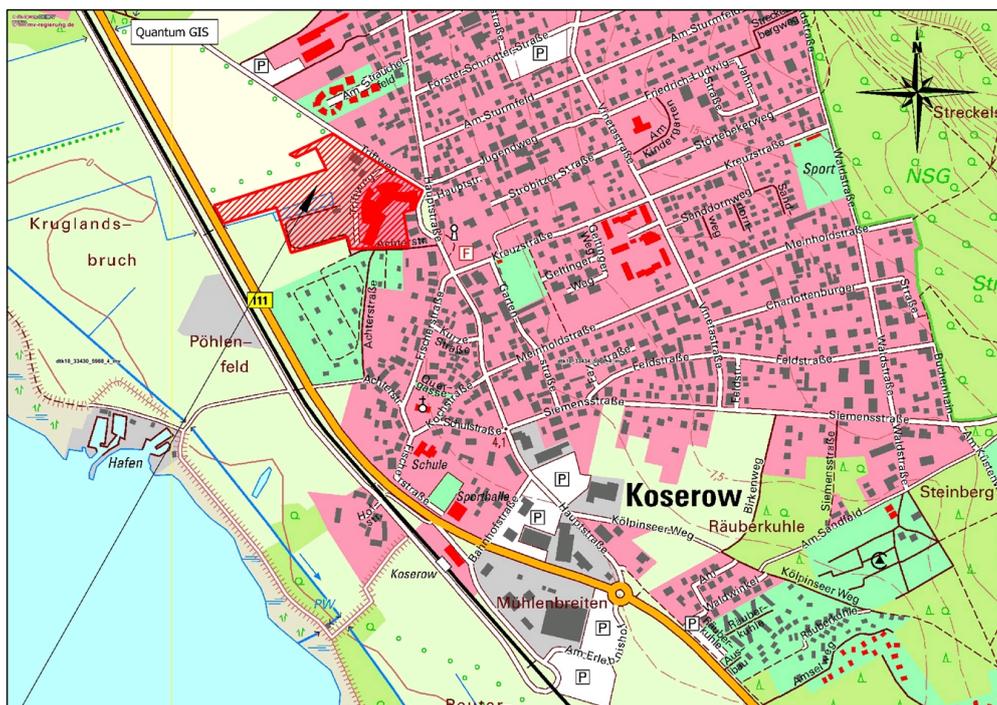
Das Planänderungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch den Triftweg, im Osten durch Wohnbebauung an der Hauptstraße, im Süden durch einen Graben II. Ordnung und landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch die Bundesstraße 111 begrenzt.

In den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow einbezogen werden folgende Grundstücke:

Gemarkung Koserow
Flur 9
Flurstücke 43/28, 43/32, 43/ 41, 43/42, 43/43 teilweise, 43/44 teilweise, 46 teilweise, 48/5, 48/6, 54/1 und 47

Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt rd. 3,55 ha.



Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow für das Wohngebiet südlich des Triftweges

1.

Der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung, Schalltechnischer Untersuchung und Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird in der vorliegenden Fassung von 09-2021 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow von 09-2021, bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung,
- Checkliste für die Umweltprüfung,
- Schalltechnischer Untersuchung,
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Koserow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

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

Gemäß § 2a 1. des Baugesetzbuches ist der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow eine **Begründung (Teil 1)** beigelegt, in der gemäß dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow weist für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Nutzungsarten aus:

- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB
- Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
- Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Die angrenzenden Grundstücke des gemeindlichen Bauhofes und einer Hotelanlage werden berichtigend einbezogen.

Die Flächen des Planänderungsgebietes werden wie folgt ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Geplant sind Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen/ generations-übergreifendes Wohnen, barrierearme Wohnungen und weitere Angebote für besondere Wohnformen.
- Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Planstraße im Allgemeinen Wohngebiet)
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB für die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß der Schalltechnischen Untersuchung
- nachrichtliche Übernahme
 - Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“
- Im Wege der Berichtigung:
 - Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Lagerflächen gemeindlicher Bauhof

- Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Entsprechend dem Baugesetzbuch ist der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow 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 Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet.

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** erarbeitet. In dem Gutachten erfolgte auf der Grundlage der vorgefundenen Habitatausstattung eine überschlägige Vorabschätzung des vorkommenden Artenspektrums (Relevanzprüfung) und der Auswirkungen durch die Planungen.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen, die auf der Ebene nachgeordneter Verfahren zu konkretisieren sind, die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass an dem ausgewählten Planungsstandort für das Allgemeine Wohngebiet die immissionsschutzrelevanten Grundsätze eingehalten werden können.

Hierzu 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 Vorschläge für Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufgeführt, die im künftigen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet zu verankern sind.

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

- Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 11.07.2019 (im Rahmen der Planungsanzeige)
Für eine raumordnerische Bewertung sind in der Begründung der Bedarf der Wohnbauflächenentwicklung und die Standortwahl darzustellen und zu begründen.
Die Belange der Tourismusräume, der Landwirtschaftsräume sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen.
- Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.06.2019 (im Rahmen der Planungsanzeige)
 - Gesundheitsamt:
Eine ordnungsgemäße Trunkwasserbereitstellung und die Einhaltung der immissionsrechtlichen Belange sind nachzuweisen.
 - Sachbereich Bauleitplanung:

Es ist eine Auseinandersetzung mit möglichen Alternativstandorten zum Wohnungsbau zu führen und eine Begründung zum Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen vorzulegen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den immissionsschutz-rechtlichen und naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen.

- Sachbereiche Bau- und Bodendenkmalpflege:
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
- Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz:
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.
- Sachgebiet Wasserwirtschaft:
Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Die wasserrechtlichen Auflagen und Hinweise sind in die Planung einzustellen.

4.

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

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Koserow	13	13		10		2	1

Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVKo-0631/21)

Beschluss:

15.11.2021
SI/2021/838/072

Gemeindevertretung Koserow

Geltungsbereich

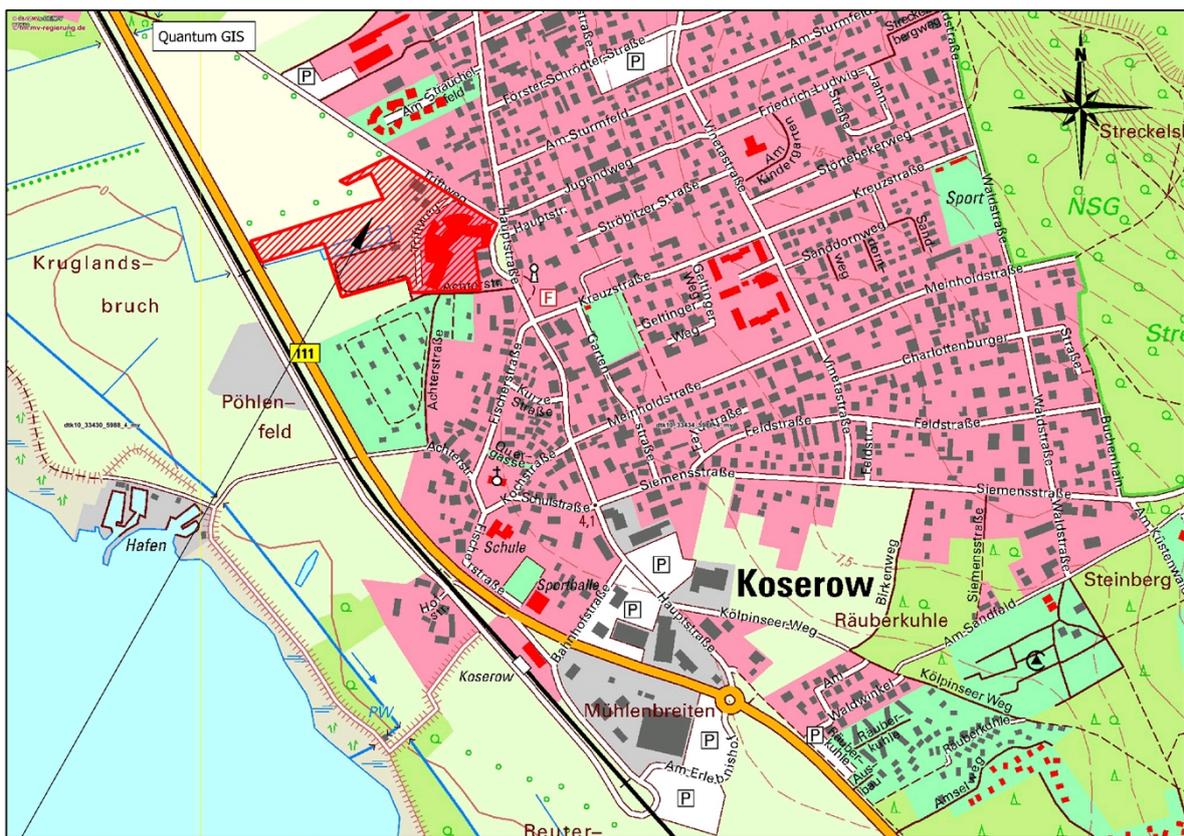
Das Planänderungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch den Triftweg, im Osten durch Wohnbebauung an der Hauptstraße, im Süden durch einen Graben II. Ordnung und landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch die Bundesstraße 111 begrenzt.

In den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow einbezogen werden folgende Grundstücke:

Gemarkung	Koserow
Flur	9
Flurstücke	43/28, 43/32, 43/ 41, 43/42, 43/43 teilweise, 43/44 teilweise, 46 teilweise, 48/5, 48/6, 54/1 und 47

Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt rd. 3,55 ha.



Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow für das Wohngebiet südlich des Triftweges

1.

Der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung, Schalltechnischer Untersuchung und Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird in der vorliegenden Fassung von 09-2021

gebilligt.

2.

Der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow von 09-2021, bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung,
- Checkliste für die Umweltprüfung,
- Schalltechnischer Untersuchung,
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Koserow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

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

Gemäß § 2a 1. des Baugesetzbuches ist der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow eine **Begründung (Teil 1)** beigefügt, in der gemäß dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow weist für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Nutzungsarten aus:

- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB
- Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
- Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Die angrenzenden Grundstücke des gemeindlichen Bauhofes und einer Hotelanlage werden berichtigend einbezogen.

Die Flächen des Planänderungsgebietes werden wie folgt ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Geplant sind Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen/ generations-übergreifendes Wohnen, barrierearme Wohnungen und weitere Angebote für besondere Wohnformen.
- Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Planstraße im Allgemeinen Wohngebiet)
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB für die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß der Schalltechnischen Untersuchung
- nachrichtliche Übernahme
 - Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“
- Im Wege der Berichtigung:
 - Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Lagerflächen gemeindlicher Bauhof
 - Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Entsprechend dem Baugesetzbuch ist der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow 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 Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet.

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** erarbeitet. In dem Gutachten erfolgte auf der Grundlage der vorgefundenen Habitatausstattung eine überschlägige Vorabschätzung des vorkommenden Artenspektrums (Relevanzprüfung) und der Auswirkungen durch die Planungen.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen, die auf der Ebene nachgeordneter Verfahren zu konkretisieren sind, die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass an dem ausgewählten Planungsstandort für das Allgemeine Wohngebiet die immissionsschutzrelevanten Grundsätze eingehalten werden können.

Hierzu 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 Geräuschemissionen einwirken und die geplanten Nutzungen innerhalb des Wohngebietes nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führen. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden Vorschläge für Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufgeführt, die im künftigen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet zu verankern sind.

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

- Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 11.07.2019 (im Rahmen der Planungsanzeige)
Für eine raumordnerische Bewertung sind in der Begründung der Bedarf der Wohnbauflächenentwicklung und die Standortwahl darzustellen und zu begründen.
Die Belange der Tourismusräume, der Landwirtschaftsräume sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen.
- Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.06.2019 (im Rahmen der Planungsanzeige)
 - Gesundheitsamt:
Eine ordnungsgemäße Trunkwasserbereitstellung und die Einhaltung der immissionsrechtlichen Belange sind nachzuweisen.
 - Sachbereich Bauleitplanung:
Es ist eine Auseinandersetzung mit möglichen Alternativstandorten zum Wohnungsbau zu führen und eine Begründung zum Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen vorzulegen.
Die Vereinbarkeit der Planung mit den immissionsschutz-rechtlichen und naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen.
 - Sachbereiche Bau- und Bodendenkmalpflege:

- Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
- Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz:
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.
- Sachgebiet Wasserwirtschaft:
Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Die wasserrechtlichen Auflagen und Hinweise sind in die Planung einzustellen.

4.

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

Beschluss-Nr.: GVKo-0631/21

Ja-Stimmen: 10

Enthaltungen: 2

Mitwirkungsverbot: 1

GVKo-0631/21

ungeändert beschlossen

König
Bürgermeister

Siegel