

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Koserow

### Beschlussvorlage

GVKo-0694/22

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohngebiet südlich des Triftweges"

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Steve Zander	<i>Datum</i> 12.05.2022
---	----------------------------

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

### Beschlussvorschlag

#### 1.

#### Geltungsbereich

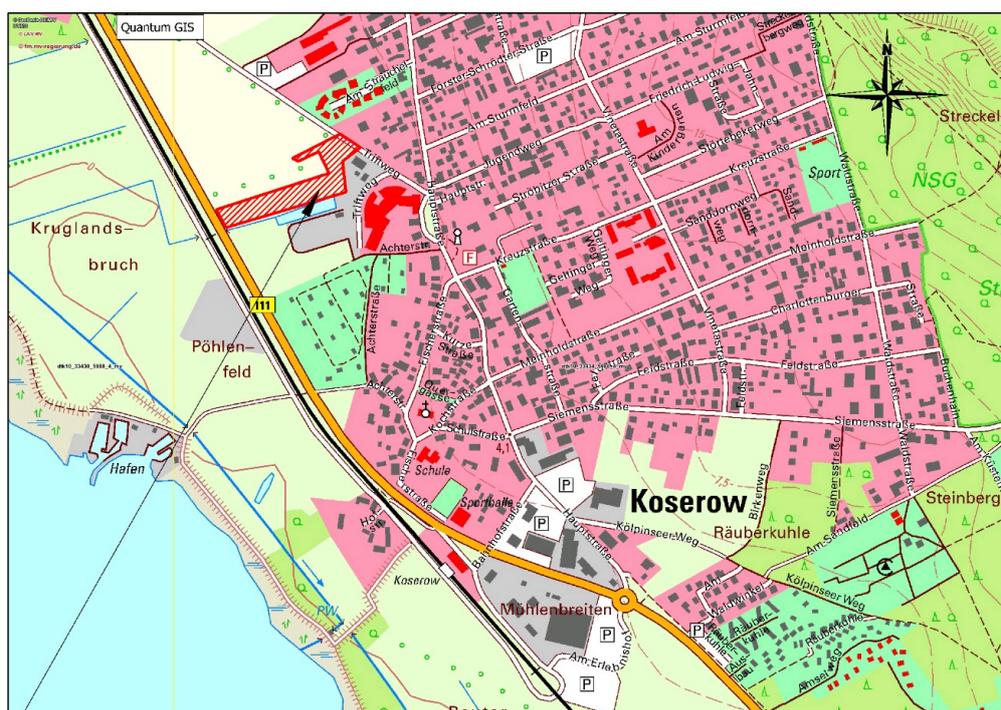
Für folgende Grundstücke beschließt die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohngebiet südlich des Triftweges“:

Gemarkung Koserow

Flur 9

Flurstücke 48/5, 48/6, 54/1 und 55/1 teilweise

Fläche rd. 1,1 ha



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

Das Plangebiet 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, den gemeindlichen Bauhof und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch die Bundesstraße 111 begrenzt.

Der Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist von Grünlandflächen geprägt, an deren südlicher Grenze sich eine Gehölzfläche mit Dominanz an Erlen erstreckt.

## **2.**

### **Inhalt, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in einem Tourismusschwerpunktraum und gehört zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern. Mit Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

In Umsetzung dieser Ziele hat sich die Gemeinde Ostseebad Koserow entsprechend dem stetig wachsenden Bedarf insbesondere auch beständig für die Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen engagiert.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes wurden im Gemeindegebiet auf Grundlage von Bebauungsplänen/Vorhaben- und Erschließungsplänen Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhausbebauung und altersgerechte Wohnformen eröffnet. Bestehende Baulücken wurden weitestgehend geschlossen.

In den Wohnbauflächenausweisungen hat sich die Gemeinde auf die Ausnutzung der Innenentwicklungspotentiale konzentriert. Dieses Flächenreservoir ist nunmehr fast vollständig ausgeschöpft. Noch zur Verfügung stehende Potentiale sind auf vereinzelte Standorte begrenzt.

Daher hat die Gemeinde im Rahmen einer 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Standortalternativenprüfung nach städtebaulichen Kriterien vorgenommen. Es wurden sowohl Möglichkeiten der weiteren Verdichtung der Innenentwicklung als auch alternative Standorte angrenzend an die bebaute Ortslage untersucht.

Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung soll eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche am Triftweg als allgemeines Wohngebiet mit einer Kapazität von maximal 67 Wohneinheiten im Mehrgeschoss- Wohnungsbau dargestellt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes haben das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und der Landkreis Vorpommern-Greifswald festgestellt, dass die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes am Triftweg grundsätzlich mitgetragen wird. Dabei ist sicherzustellen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Festsetzungen zur Sicherung der Dauerwohnfunktion und der geplanten Wohnformen, wie Mietwohnungen für Senioren, Familien mit Kindern sowie für Angestellte aus dem Beherbergungsgewerbe, getroffen werden.

Die zur Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum eines einheimischen Gewerbetreibenden. Dieser hat gegenüber der Gemeinde sein Interesse an der Entwicklung der Grundstücke als Wohngebiet entsprechend den nachgefragten Wohnformen bekundet und bereits ein entsprechendes städtebauliches Konzept vorgelegt.

Der Grundstückseigentümer hat erklärt, dass er als Vorhabenträger für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen sowie der erschließungs- und hochbauseitigen Voraussetzungen eintritt.

Die grundlegenden Voraussetzungen sind somit vorhanden, um im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 die konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten der Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen.

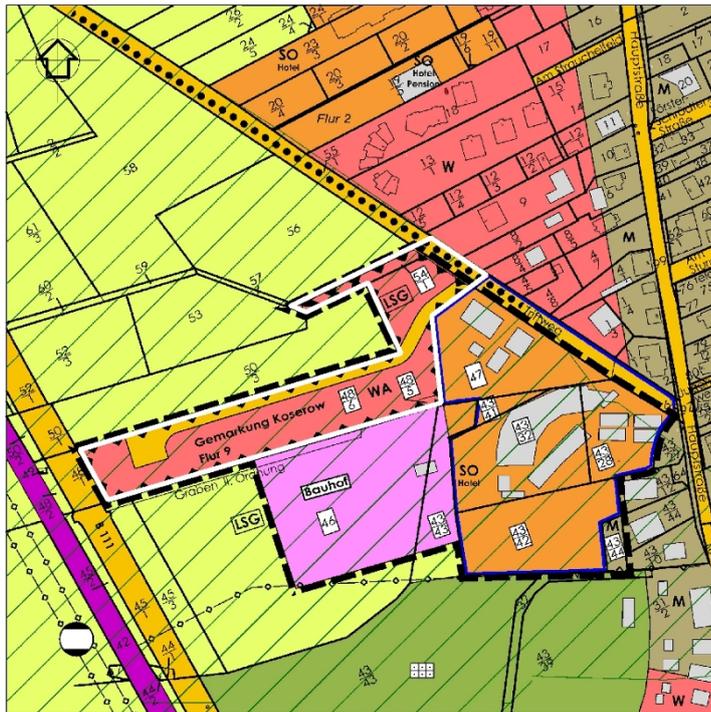
Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

### 3.

#### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow sind die betroffenen Grundstücke noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB ausgewiesen.

Die Gemeinde Ostseebad Koserow stellt derzeit eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes auf, in der die Ausweisung der Plangebietsflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgt, so dass die Zielsetzungen einer Wohngebietsentwicklung mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung gebracht werden.



Auszug aus dem Vorentwurf der Planzeichnung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 (weiße Abgrenzung)

### 4.

#### Wesentliche in die Planung einzustellende Belange

- Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes muss nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist vor Hochwasser von der Außenküste durch die vorhandenen Küstenschutzanlagen langfristig geschützt, aber aus Richtung der Binnenküstengewässer (Achterwasser) kann der vorhandene Landesküstenschutzdeich (Boddendeich Koserow) derzeit keinem dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Daher werden entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen wie Höheneinordnung der baulichen Anlagen, Standsicherheitsnachweise u.a. erforderlich.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Für die Belange des Immissionsschutzes wurde auf Ebene der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Durch die Untersuchung wurde gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht, 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 Bebauungsplan anhand einer Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung für das Allgemeine Wohngebiet zu verankern sind.
- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
  - Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf Ebene der 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 im Bebauungsplan festgesetzt werden, die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.
  - Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Verfahren zur Ausgliederung der Plangebietsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
  - Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.
  - In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten.
  - Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.
  - Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes und die medienseitige Erschließung sind über den Triftweg gesichert.

## 5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Koserow und dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger detailliert festgeschrieben.

## 6.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

## 7.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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