

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVKo-0216/17 vom 13.03.2017  
über den Entwurf und die Auslegung der  
1. Ergänzung und 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 14  
„Karls Erlebnis - Dorf Koserow“  
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111  
in der Fassung von 02-2017**

**Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 14 „Karls Erlebnis - Dorf Koserow“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ostseebades Koserow.

Es wird im Norden durch die Bundesstraße 111, im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch das Bahnhofsgebäude und die Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und im Westen durch den Bahnhofsvorplatz begrenzt.

Als Geltungsbereich der **1. Planergänzung** wird eine Teilfläche von rd. 6.375 m<sup>2</sup> aus Flurstück 68/13 östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 14 einbezogen.

Der Geltungsbereich der **1. Planänderung** umfasst

- das Änderungsgebiet 1 mit einer Teilfläche von rd. 49 m<sup>2</sup> aus Flurstück 46/16 im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14, angrenzend an den Bahnhofsvorplatz
- das Änderungsgebiet 2 mit einer Teilfläche von rd. 69 m<sup>2</sup> aus Flurstück 46/16 im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14 und
- das Änderungsgebiet 3 mit einer Teilfläche von rd. 53 m<sup>2</sup> aus Flurstück 68/13 im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14.

**1.**

Die Gemeindevertretung Ostseebad Koserow hat in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 13.03.2017 den Entwurf der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis - Dorf Koserow“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 02-2017 gebilligt.

**2.**

Der Entwurf der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis - Dorf Koserow“ von 02-2017 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Koserow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 10.04.2017 bis Freitag, den 12.05.2017**  
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis - Dorf Koserow“ unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

### 3.

#### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die touristischen Einrichtungen des Erlebnis- Dorfes erfreuen sich eines großen Besucherandranges. Dabei haben sich die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 ausgewiesenen und errichteten Parkplatzflächen mit einer Kapazität von rd. 350 Stellplätzen speziell an den Nicht- Strandtagen und Schlechtwettertagen als unzureichend herausgestellt.

Um den zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen für das Erlebnis - Dorf zu befriedigen, soll östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 14 eine bereits als provisorischer Parkplatz genutzte Fläche als Ergänzungsfläche in den Bebauungsplan Nr. 14 einbezogen und als Parkplatz ausgewiesen werden.

Zusätzlich sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 14 für drei kleine untergeordnete Flächen Änderungen zu den zulässigen Nutzungen vorgenommen werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderungen und für die Ergänzung ist ein Verfahren für eine 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durchzuführen.

Die Planaufstellung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Ostseebad Koserow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 3., 5., 6. und 9. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow ist die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Eine Anpassung der Planungsziele der 1. Ergänzung und 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 wird im Rahmen der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

#### **Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Beeinträchtigungen. Mit der Schaffung eines weiteren Parkplatzes und der Ausweisung zusätzlicher fußläufiger Wegebeziehungen wird eine qualitative Verbesserung des bestehenden touristischen Angebotes bewirkt.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Mit der Anlage eines Parkplatzes im Ergänzungsgebiet ergeben sich Verluste von ehemals ackerbaulich genutzten Flächen, die bereits als provisorischer Parkplatz genutzt wurden. Für den Biotopverlust ist ein Ausgleich zu erbringen. Auch der Verlust der Pflanzgebote in den Änderungsgebieten erfordert eine zusätzliche Kompensation.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope, FFH- Lebensraumtypen sowie Einzelbaumbestände. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m zu Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete infolge der Umsetzung der Planungen können ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### **Schutzgut Boden**

Mit der Anlage eines Parkplatzes im Ergänzungsgebiet sind Teilversiegelungen von Böden zu erwarten, die eine entsprechende Kompensation erfordern. Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten kann der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert werden.

### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und des Vorhandenseins von sandigen Böden ist das Grundwasser im Ergänzungsgebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Befindlichkeiten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Ergänzungsgebiet weist keine Landschaftsbild prägenden Strukturen auf. Durch Bepflanzungen an der östlichen Grenze des Ergänzungsgebietes werden naturnahe Übergänge in den Landschaftsraum geschaffen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auch unter Berücksichtigung der Verluste von Gehölzanzpflanzungen in den Änderungsgebieten nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind im Plangebiet Bodendenkmale bekannt. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen aufgenommen.

### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Aufgrund der ehemaligen Nutzungen als Ackerfläche und derzeit als provisorischer Parkplatz ergeben sich bereits Beschränkungen hinsichtlich der biologischen Vielfalt im Ergänzungsgebiet. Beeinträchtigungen für das Schutzgut können ausgeschlossen werden.


- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die sich mit der Anlage des Parkplatzes ergebenden Verluste für das Biotop Sandacker im Ergänzungsgebiet als Eingriff bilanziert. Auch die Verluste der Pflanzgebote in den Änderungsgebieten erfordern eine zusätzliche Kompensation. Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches mittels der Pflanzung freiwachsender Hecken ist nur zu einem geringen Teil gegeben, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Im Wirkungsbereich des Vorhabens, in den Grünlandflächen, ist die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen aufgrund naturschutzfachlicher Erfordernisse nicht realisierbar, so dass die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Neubukow- Panzower Weg“ (LRO-040) vorgenommen werden soll. Dieses befindet sich in derselben Landschaftszone Ostseeküstenland wie der Ort des Eingriffs, so dass die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos erfüllt werden.






- Im Ergebnis der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen einer **Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung, und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Koserow wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
  - Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 05.10.2016 (Planungsanzeige) und vom 13.01.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Die Belange der Tourismusräume, der Landwirtschaftsräume sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Das Vorhaben ist unter Beachtung v.g. Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
  - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 09.01.2016  
Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.  
Im Plangebiet befindet sich die archäologische Fundstätte Koserow, Fundplatz 11.  
Eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung erfolgte in der Planzeichnung (Teil A). Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern sind zu beachten.
  - Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 27.09.2016 (Planungsanzeige)
    - Sachbereich Bauleitplanung:  
Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sind nachzuweisen.
    - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:  
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.  
In einer Entfernung von ca. 300 m westlich des Planvorhabens befinden sich das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) sowie das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401). Da keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten sind, kann auf die Erarbeitung einer FFH- Vorprüfung verzichtet werden. Die Belange der Schutzgebiete internationaler Bedeutung werden im Rahmen des Umweltberichtes gewürdigt.
    - Sachgebiete Abfallwirtschaft/Immissionsschutz und Straßenverkehrsamt  
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
  - Aktennotiz zum Scoping- Termin vom 13.12.2016 einschl. Checkliste zur Umweltprüfung

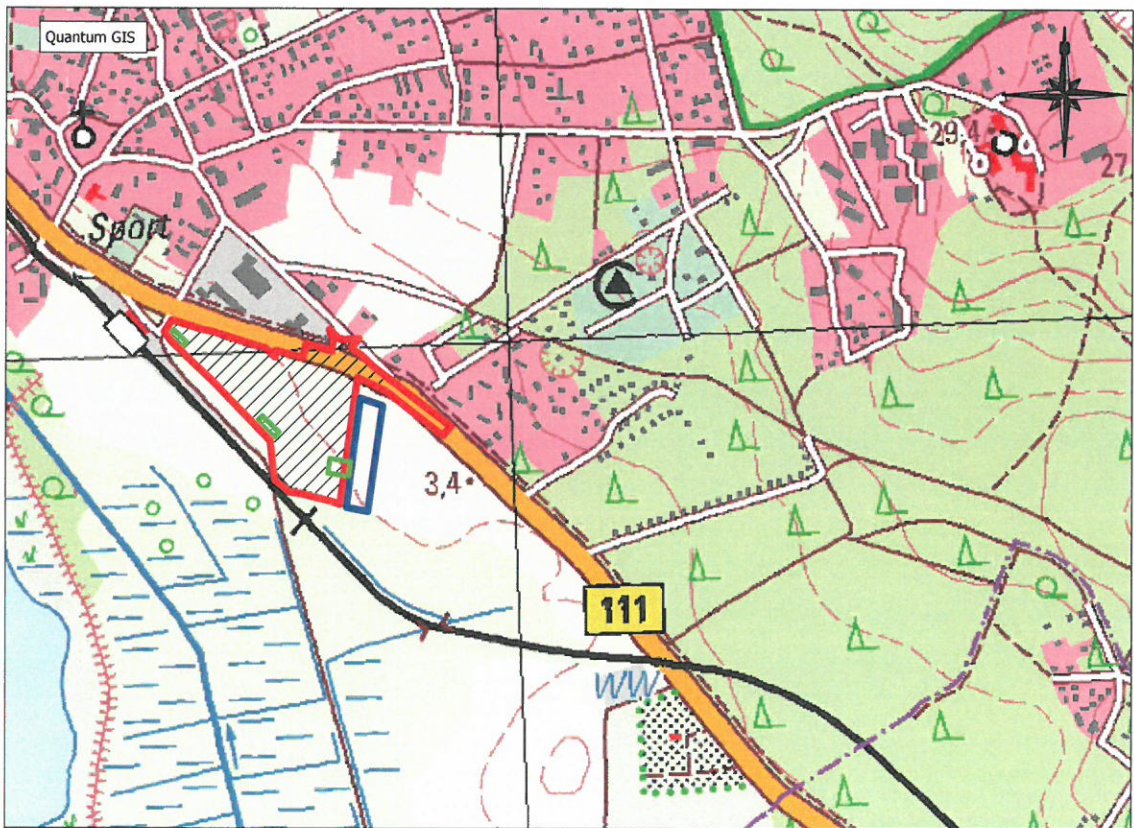
### 3.

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

  
Zeplin  
Bauamtsleiterin



-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14
-  Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14
-  Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Übersichtsplan M 1 : 10 000

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 22.03.2017

