

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. 00014/13 vom 15.04.2013  
über den geänderten Entwurf und die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr.  
14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow“ der Gemeinde Koserow  
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111  
in der Fassung von 03-2013**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow“ ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Koserow
Flur	8
Flurstücke	46/5, 46/6 teilweise, 46/11, 46/13, 46/16, 47/3, 47/4, 47/6, 52/4, 52/6 teilweise, 52/8, 52/14 bis 52/18, 68/3 teilweise, 68/4, 68/8, 68/9, 68/10 teilweise, 69/2 teilweise, 69/5, 69/6, 141/1 teilweise und 141/2
Fläche	4,25 ha

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ostseebades Koserow. Es wird im Norden durch die Bebauung nördlich der Bundesstraße 111, im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch das Bahnhofsgebäude und die Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und im Westen durch den Bahnhofsvorplatz begrenzt.

**1.**

Die Gemeindevertretung Koserow hat in der öffentlichen Sitzung am 15.04.2013 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow“ zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111 mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, FFH- Vorprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie den geprüften Entwurfsunterlagen für den Knotenpunktausbau Bundesstraße 111 - Anbindung Karls Erlebnishof in der Fassung von 03-2013 gebilligt.

Wesentliche Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung von 03-2011:

- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen des geplanten Knotenpunktausbaus Bundesstraße 111 - Anbindung Karls Erlebnishof
- Anpassung der Planstraße an den aktuellen Stand der Verkehrsplanung
- Einarbeitung der Hinweise aus der Trägerbeteiligung

**2.**

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow“ in der vorliegenden Fassung von 03 - 2013 mit

1. Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),

2. Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Karl's Tourismus GmbH beabsichtigt im Plangebiet ein Erlebnis - Dorf mit Bauern- und Freizeitmarkt zu errichten.

Geplant sind verkaufs- und erlebnisorientierte Einrichtungen, wobei die Verkaufsraumfläche auf maximal 799 m<sup>2</sup> begrenzt wurde und Artikel mit Schwerpunkt der bäuerlichen Urproduktion sowie des Nicht- Lebensmittelbereiches angeboten werden sollen. Nebenbei kann man in den Manufakturbereichen Handwerkstraditionen sehen und schmecken. Auch in der Gastronomie sind die saisonal abgestimmten Aktionen, die Speisenpräsentation und die Sitzbereiche ein Erlebnis.

Schwerpunkt sind außerdem Freizeiteinrichtungen - Indoor ein „Tobeland“ und Outdoor thematisierte Spielplätze, die insbesondere Familien generationsübergreifend ansprechen sollen.

Spielerisch soll das Wissen über landwirtschaftliche und jahreszeitliche Zusammenhänge erlebbar gemacht werden. Somit fördern die vielen verschiedenen Attraktionen das Familienerlebnis.

Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

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 wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden und Grundwasser/ Hochwasserschutz, Klima/Luft, Landschaftsbild, Bodendenkmale, Biologische Vielfalt Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen führen können.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

### 3. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensationsermittlung für die Biotopverluste hat ergeben, dass durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ein Verlust von anthropogen beeinflussten Biotopen zu erwarten ist, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Der Kompensationsbedarf ist nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes durch grünordnerische Maßnahmen realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Bei der geplanten Kompensationsmaßnahme, die bereits durchgeführt wurde, handelt es sich um eine Randbepflanzung einer Schweinemastanlage im Randbereich von Katschow. Diese Anpflanzungen wurden im Frühjahr 2011 auf 25.162 qm Flächenäquivalent ausgeführt werden.

Der Verlust von Einzelbaumbeständen ist im Geltungsbereich des Plangebietes kompensierbar. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

### 4. Das Plangebiet liegt in der Nähe des EU- Vogelschutzgebietes „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) bzw. befindet sich im Wirkungsbereich des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).

Somit wurde eine FFH- Vorprüfung erforderlich, die im Ergebnis zeigte, dass durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete und der Schutzgebietsziele zu erwarten sind und damit eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

### 5. Als gesonderter Planteil wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zu dem Ergebnis kam, dass das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Mit der Umsetzung der Planvorhaben ist keine Beeinträchtigung gefährdeter Tierpopulationen zu erwarten. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Schadungsverbot, Tötungsverbot, Störungsverbot) werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

6. Regionaler Wirkungsanalyse  
Die Wirkungsanalyse setzt sich mit der projektrelevanten Bestandssituation (Einzelhandel und Hersteller/Vermarkter) sowie den daraus resultierenden veränderten Auswirkungen auseinander. Berücksichtigung findet auch die Analyse der Einbindung des Vorhabens in das touristische Gesamtkonzept der Insel Usedom sowie der Auswirkungen auf die Bereiche Gastronomie und Hotellerie.
7. Verkehrsuntersuchung  
Untersucht wurden die zwei Anbindungsvarianten des Vorhabens im Kreuzungspunkt der B 111 und Hauptstraße/Zufahrt Erlebnisdorf: Lichtsignalanlage und Kreisverkehr. Die Gemeinde hat sich in Abstimmung mit dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung für einen Kreisverkehr entschieden, da dieser einen besseren Verkehrsfluss insbesondere in den Saisonmonaten gewährleistet. Für Fußgänger und Radfahrer werden verkehrssichere Querungsmöglichkeiten eingeplant. Der Geltungsbereich wird um die Flächen des geplanten Knotenpunktausbaus Bundesstraße 111 - Anbindung Karls Erlebnishof erweitert. Damit werden planfeststellungsersetzend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Baurechtschaffung für den Kreisverkehr geschaffen.
8. geprüften Entwurfsunterlagen für den Knotenpunktausbau Bundesstraße 111 - Anbindung Karls Erlebnishof
9. sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Koserow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
  - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 19.04.2011  
„Die Inhalte der o. g. Vorhaben entsprechen grundsätzlich den Maßgaben der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.05.2010. Die im aktuellen Planungsstand favorisierte verkehrliche Anbindung durch einen Kreisverkehr wird durch die Raumordnung bestätigt.  
Der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 14 wird aus Sicht der Raumordnung zugestimmt.“
  - Aktennotizen der Abstimmungen vom 07.09.2011, 17.02.2012 und 14.01.2013 mit dem Straßenbauamt Stralsund zum Entwurf des Knotenpunktausbaus Bundesstraße 111 - Anbindung Karls Erlebnishof
  - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 28.04.2011 zu den Betroffenheiten der Bau- und Bodendenkmalpflege
  - der Ämter des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 11.04.2011, 13.04.2011, 02.05.2011 und 03.05.2011 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf von 03-2011 insbesondere zu planungs- und naturschutzrechtlichen Belangen und Betroffenheiten des Verkehrs und der Denkmalpflege
  - Usedomer Bäderbahn (UBB) vom 05.05.2011  
Die Planungen der Usedomer Bäderbahn hinsichtlich des Planfeststellungsverfahrens zur Neuordnung der Bahnübergänge wurden beachtet.
  - Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg vom 29.04.2011 mit Hinweisen zur Deckelung der zulässigen Verkaufsraumfläche
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus M-V vom 02.05.2011  
Das Vorhaben wird aus touristischer Sicht befürwortet.

- Freiwillige Feuerwehr Koserow vom 16.05.2011 zu den Forderungen hinsichtlich der Sicherung der Löschwasserversorgung
- Polizeipräsidium Neubrandenburg vom 15.04.2011 und untere Straßenverkehrsbehörde vom 13.04.2011  
Beide Behörden präferierten eine Kreuzung mit Lichtsignalanlage. Um die Bedenken hinsichtlich der Behinderung des fließenden Verkehrs durch Fußgänger und Radfahrer zu minimieren, wurden bauliche und verkehrsregelnde und -lenkende Maßnahmen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit

**vom 03.05.2013 bis zum 05.06.2013**

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07 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 13.00 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 den Bebauungsplan Nr. 14 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.**

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

  
Zeplin  
Bauamtsleiterin



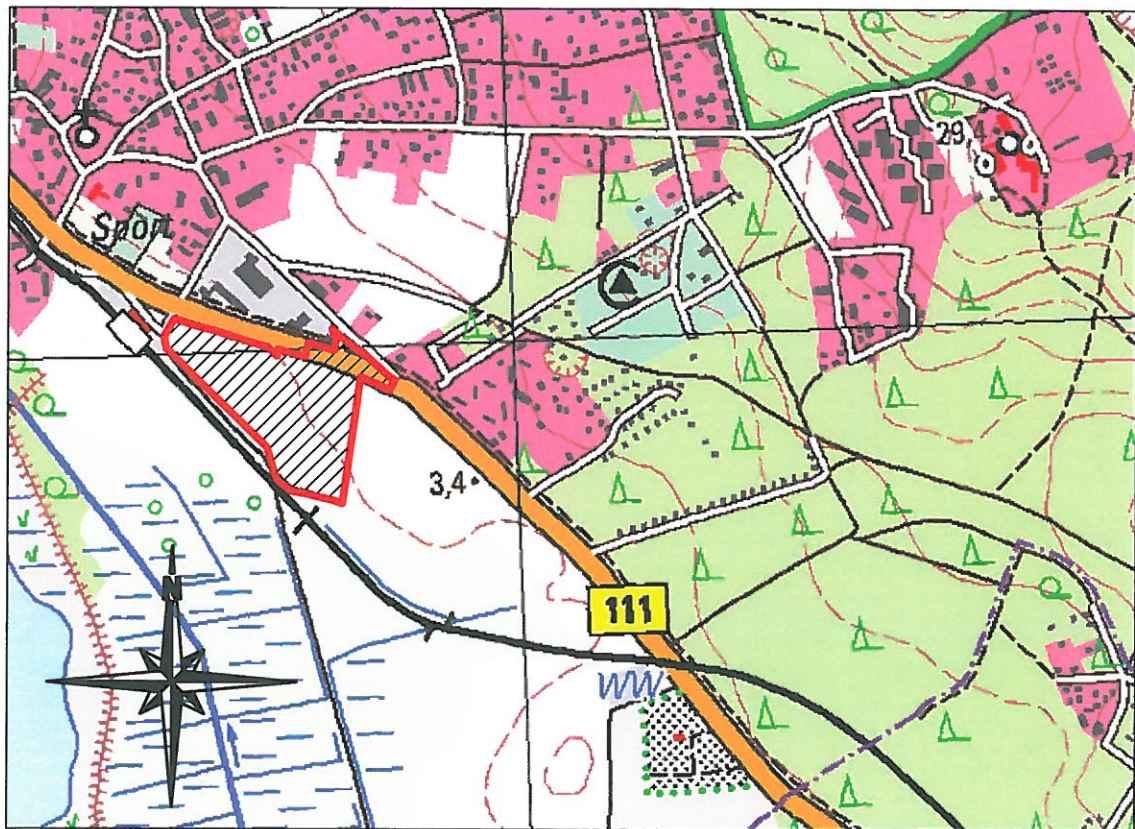
Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 18.04.2013





**Bebauungsplan Nr. 14  
für "Karls Erlebnis- Dorf Koserow"  
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111**



**Übersichtsplan  
M 1 : 10 000**