Satzung der Gemeinde Koserow über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.10 "Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld"

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße und der Kegelbahn
Gemarkung Koserow, Flur 2

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52 vom Oktober 2004, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom ..26.06.2007... folgende Satzung der Gemeinde Koserow über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.10 „Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld" für das Gebiet zwischen der Hauptstraße und der Kegelbahn, Gemarkung Koserow, Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Koserow vom 26.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd „Usedomer AMTSBLATT" am 21.12.2006 erfolgt.

Koserow, den 05.09.2007
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 13 Abs.1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 am 31.05.2007 beteiligt worden.

Koserow, den 05.09.2007
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.08.2007 durchgeführt worden.

Koserow, den 05.09.2007
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Koserow, den 05.09.2007
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2007 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Koserow, den 05.09.2007
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.06.2007 bis zum 25.07.2007 während folgender Zeiten

Montags	:	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Dienstags	:	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mittwochs	:	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstags	:	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitags	:	8.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd „Usedomer AMTSBLATT" am 27.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Koserow, den 05.09.2007
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 09.07.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsgültige Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Koserow, den 09.07.2007
Der Leiter des Katasteramtes oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Koserow, den 05.09.2007
Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.08.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.08.2007 gebilligt.

Koserow, den 05.09.2007
Der Bürgermeister

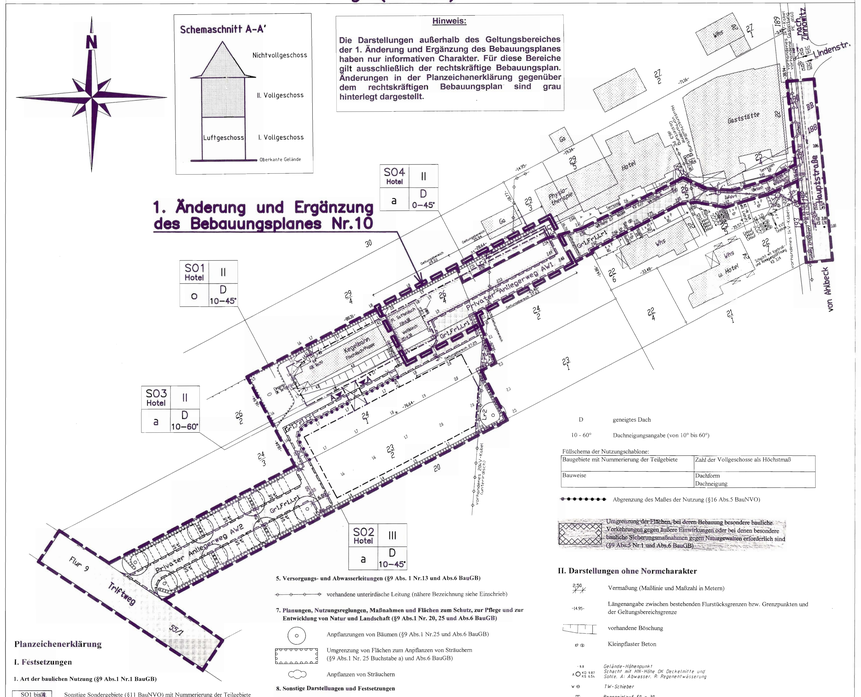
10. Das Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Koserow, den 05.09.2007
Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 13.09.2007 durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd „Usedomer AMTSBLATT" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S.205), geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V S.91), hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.09.2007 in Kraft getreten.

Koserow, den 20.09.2007
Der Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A) Maßstab 1:500



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO1 bis SO4 Hotel — Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) mit Nummerierung der Teilgebiete mit der Zweckbestimmung Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

II und III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsfläche

LrL — Leitungsrecht zugunsten folgender Ver- und Entsorgungsträger: 1) ZV/Gas AG 3)

5. Versorgungs- und Abwasseranlagen (§9 Abs. 1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

vorhandene unterirdische Leitung (nähere Bezeichnung siehe Einzeln)

7. Flächen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Gr1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Fr1 — Fahrrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke

Lr1 Lr2 — Leitungsrecht zugunsten folgender Ver- und Entsorgungsträger: -Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom -Gasversorgung Pommern GmbH -E.ON edis AG -Deutsche Telekom AG

Lr2 — Leitungsrecht zugunsten folgender Ver- und Entsorgungsträger: 1) ZV/Gas AG 3)

Hinweis:
Die Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes haben nur informativen Charakter. Für diese Bereiche gilt ausschließlich der rechtskräftige Bebauungsplan. Änderungen in der Planzeichenerklärung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind grau hinterlegt dargestellt.

Text (Teil B)

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM TEXTTEIL DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR.10 SIND GRAU HINTERLEGT DARGESTELLT.

Generelle Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52 vom Oktober 2004, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

1. Planungsrechtliches Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1.1 **Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**

SO1 - Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel:
Im SO1 sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Darunter sind insbesondere Gebäude zur Unterbringung der notwendigen Räume zu verstehen, die zum Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft sowie zur Bereitung einer Kegelbahn notwendig sind (Ausführung nicht abschließend).

SO2 - Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel:
Im SO2 sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Dazu zählen insbesondere Gebäude zur Unterbringung von Beherbergungsräumen (Ausführung nicht abschließend).

SO3 - Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel:
Im SO3 sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Insbesondere fallen darunter solche baulichen Anlagen, die die Gebäude in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 miteinander verbinden (Aufzählung nicht abschließend).

SO4 - Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel:
Im SO4 sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Insbesondere fallen darunter solche baulichen Anlagen, die die Gebäude in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 miteinander verbinden (Aufzählung nicht abschließend).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl GRZ ist für die gesamte Fläche der Baugebiete SO1 bis SO3 mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Baugebietsfläche maßgebend, also die Fläche, die im Bauland hinter den Straßenbegrenzungslinien liegt und im übrigen von der Geltungsbereichsgrenze abgrenzt wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Der Versorgungsgrad der befestigten Flächen ist entsprechend ihrer Wasserdurchlässigkeit zu berücksichtigen.
Im SO4 ist maximal eine Grundfläche von 940 m² zulässig. Die festgesetzte Grundfläche ist auf der Fläche auszuweisen, die räumlich identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes der Grundstücksteil auf der Grundfläche von privaten Straßenverkehrsflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlage sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

1.2.2 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude dürfen eine Höhe von 10 Metern, jeweils gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußboden und Oberkante des Gebäudes, nicht überschreiten. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.
Im SO4 ist die Gebäudehöhe maximal 9,5m über HN betragen. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Aufzugsschächte, Abluftreinigungen, Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Im SO2 abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO:
Gebäude dürfen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer offenen Bauweise nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 60 m nicht überschreiten.
Im SO3 abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO:
Gebäude dürfen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Das erste Vollgeschoss ist als Luftgeschoss auszuführen (siehe Schemaschnitt A-A' auf der Planzeichnung).
Im SO4 abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO:
Gebäude dürfen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Das erste Vollgeschoss ist als Luftgeschoss auszuführen (siehe Schemaschnitt A-A' auf der Planzeichnung).
Im SO4 ist maximal eine Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO:
Gebäude dürfen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf dabei 50 m überschreiten. Für die offenen Bauweise richtet sich die konkrete Maß des Grenzabstandes nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §9 Abs.2 BauGB)
In den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 darf die Höhenlage der Erdgeschossfußboden (EFH) nur zwischen folgenden Grenzen liegen: 1,75 m über HN < EFH < 2,25 m über HN. Dies gilt nicht, sofern das f. Vollgeschoss ein Luftgeschoss ist.

1.5 Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig. Offene Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Im SO4 sind offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausgenommen vom Bebauungsverbot ist der Bau von Verkehrsflächen, Gehwegbefestigungen, Stellplätzen, Gehwegen etc. Soweit in der Planzeichnung nicht bereits festgesetzt, dürfen auch die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen keine Gebäudeteile (auch Fundamente) vorgenommen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102))

2.1 Fassadengestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V)
Großflächige Fassadenoberflächen aus Kunststoff und Metall sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V)
- Dachform und Dachneigung der Hauptdächer gemäß Einschriebe im Plan. Nebendächer sind davon abweichend auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Dacheindeckungen sind nur in rotes bis braunes oder anthrazitfarbenem Farbton zulässig.

2.3 Niederspannungsleitungen (§86 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V)
Niederspannungsleitungen als Freileitungen sind unzulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen
(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Im Plangebiet dürfen nur heimische Laubgehölze wie folgt gepflanzt werden:

Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, standortgerecht, heimisch.
Als Gehölzstrauchsaumspektrum für 10 Stück zu pflanzende Laubbäume gilt folgende Liste:

-Acer platanoides	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	Bergahorn
-Betula pendula	Weißbirke
-Carpinus betulus	Weißbuche
-Fagus sylvatica	Rotbuche
-Juglans regia	Walnuß
-Quercus petraea	Traubeneiche
-Sorbus aucuparia	Eberesche
-Sorbus intermedia	Mehlbeere

Als Pflanzqualität bei Strauchgehölzen für 440 m² (Flächenäquivalent des rechtskräftigen Bebauungsplanes) und für 25 m² (Flächenäquivalent der 1. Änderung und Ergänzung) anzulegende Strauchfläche gilt: mindestens 2x verschulte Sträucher ohne Ballen, standortgerecht.
Als Gehölzstrauchsaumspektrum für zu pflanzende Sträucher gilt folgende Liste:

-Acer campestre	Feldahorn
-Cornus mas	Kornelkirsche
-Corylus avellana	Hasel
-Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
-Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
-Ilex aquifolium	Stechpalme (mit Ballen)
-Ligustrum ovalifolium	Ovalblättriger Liguster
-Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
-Rosa canina	Hunds-Rose
-Rosa glauca	Hechtrose
-Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
-Rosa rubiginosa	Weinrote Rose

Für die Pflanzdichte der Gehölze gilt:

-Großsträucher	1/3 pro m²,
-Normalsträucher	1 pro m²,
-Bäume	1 Baum = 28 m²

Alle großvolumigeren Fehlstellungen gehen auf Dauer und sind im Falle des Absterbens etc. gleichzeitig zu ersetzen. Für alle zur Kompensation des Eingriffs durchgeführten vegetativen Maßnahmen wie Anpflanzungen und Ansaaten gilt eine Fertigstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege nach DIN 18916 - DIN 18919

Hinweise

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEN HINWEISEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR.10 SIND GRAU HINTERLEGT DARGESTELLT.

Allgemeine Hinweise

1.) Die Planunterlage im Maßstab 1:500 wurde durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef Bremer in Koserow auf der Grundlage des Vermessungsplanes (Antragsnummer 021234) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H. Schiffelt aus Trassenhide vom 26.09.2002 erstellt.

2.) Durch das Büro für Landschaft und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Gerhard Greifswald wurde die Umweltverträglichkeitsstudie und der Landschaftspflegerische Begleitplan erarbeitet. Das Umweltgutachten vom 11.07.2007 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 16.07.2007 ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

3.) Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr.10 wurde eine Lärmimmissionsprognose von der PLANIVER Planungsbüro für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen GmbH Neubrandenburg angefertigt. Dieses Gutachten vom 27.02.2003 ist ebenfalls eine Anlage zur Begründung.

4.) Die Darstellung der vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen wurden nachrichtlich, den Plänen der Versorgungsträger entnommen (Stand 2003) und dient nur der groben Orientierung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Landschaftspflanzliche und Grünordnerische Hinweise

- Für die Bebauung des Umweltschutzgutes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der Erhebungen zu Tieren, Pflanzen und Biotopen vorgenommen und die Auswirkungen bewertet bewertet wurden.
- Im Ergebnis der Umweltprüfung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen durch Versiegelung, Bodenbewegungen und Verdichtung (der Schutzgüter „Boden" vorgesehen): Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Wasser, Klima, Bodenschutzgebiete und Wechselwirkungen wurden als nicht erheblich bewertet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurden nicht betroffen.
- Der Ausgleich für die unvermeidbaren Flächenverluste und Beeinträchtigungen, erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft richtet sich nach der Anlage (zu § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB) Verfahrensart durch die Flächenart und Biotopwert (Ist- und Sollwert) des Bauvorhabens. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell der Hansestadt Greifswald (Stand 2006). Die Berechnung ist Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 16.07.2007 und ist Anlage zur Begründung.
- Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff auf den e.g. Flurstücken sind nur teilweise auf diesen realisierbar. Der übrige Ausgleichsumfang wird außerhalb dieser Flurstücke im Rahmen einer Öko-Pool-Maßnahme im Bereich Padagla realisiert. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird in einer Sicherungsvereinbarung geregelt.

Hinweise zum Hochwasserschutz

Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche ist als Fläche ausgewiesen, bei denen Bebauung besondere örtliche Verhältnisse gegen äußere Einwirkungen oder aus diesen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
Zur Minimierung der Gefährdung und Verringerung des Schadenspotentials infolge Überflutung sind gem. DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 5 Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser, Bemessung und Ausführung, Ausgabe Dezember 2000, Tabelle 2 Zeile 3 Spalte 2 Abdichtungsart „Bitumendickbeschichtung" (Achtung: Stand 2011 DIN) in wasserundurchlässiger Ausführung zu errichten.

Hinweise zu Belangen des Naturschutzes

Verbotstatbestände gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG:

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Hinweise zu Belangen der Bodenschutzmaßnahmen

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Werden während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v.6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälliger Zeugen, die den Fund oder Befund erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweise zu Altlasten

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz" (zuständige Behörde nach § 3 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung – AbfBodZuVO – Verordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzrechts (Zuständigkeitsverordnung Abfall, Altlasten und Bodenschutz – AbfBodZuVO) vom 24. Mai 2004 (GVOBl. M-V S. 332), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 der Verordnung vom 19. Dezember 2006 (GVOBl. M-V S. 1064)) abzustimmen. Der Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Hinweise zu Belangen der Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallverwertungssatzung – AwS), veröffentlicht im Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.
Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle (nach § 3 Abs. 8 Nr. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), sind detaillierte Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft einzuholen. Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen zu beseitigen.
Bei der Verwertung der anfallenden Bodenaushub- und sonstiger mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die Qualität, Verwertung, Art und Weise der Verwertung (Abfallerlass Technischer Regelbau – Zur Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, vom 06/1997, 11/2003 und 10/2004) zu beachten.

Hinweise zu Belangen des Katastrophenschutz

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Menschenaufenthalt als nicht kampfmittelbelastet bewertete Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Funde auftreten, ist unverzüglich der Munitionsaufgabendienst zu informieren. Bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen zu beseitigen.
Bei der Verwertung der anfallenden Bodenaushub- und sonstiger mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die Qualität, Verwertung, Art und Weise der Verwertung (Abfallerlass Technischer Regelbau – Zur Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, vom 06/1997, 11/2003 und 10/2004) zu beachten.

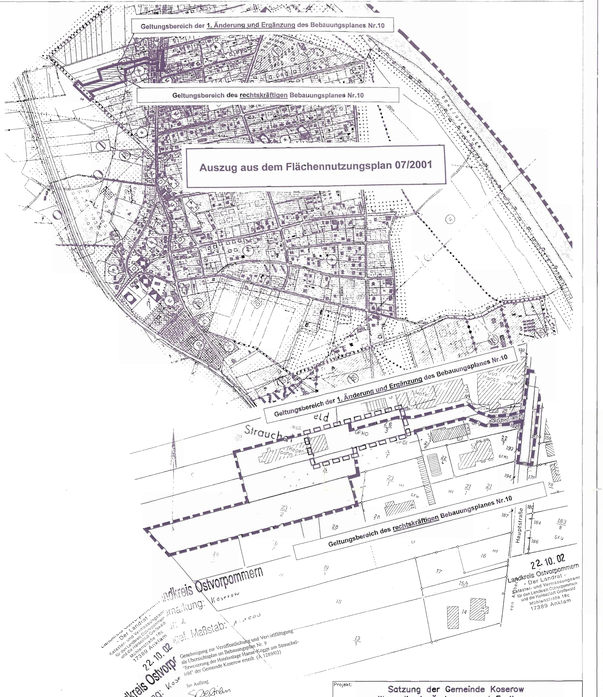
Hinweise zu Belangen des Katastrophenschutz

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Menschenaufenthalt als nicht kampfmittelbelastet bewertete Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Funde auftreten, ist unverzüglich der Munitionsaufgabendienst zu informieren. Bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen zu beseitigen.
Bei der Verwertung der anfallenden Bodenaushub- und sonstiger mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die Qualität, Verwertung, Art und Weise der Verwertung (Abfallerlass Technischer Regelbau – Zur Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, vom 06/1997, 11/2003 und 10/2004) zu beachten.

Hinweise zu Belangen des Straßenverkehrs

Es ist darauf zu achten, dass durch Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.
Die privaten Anliegerwege sind so auszubauen, dass diese für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsfahrzeuge befahrbar sind.

Übersichtspläne



Projekt:	Satzung der Gemeinde Koserow über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.10 "Erweiterung der Hotelanlage Hanse–Kogge am Strauchelfeld"
	für das Gebiet zwischen der Hauptstraße und der Kegelbahn Gemarkung Koserow, Flur 2
Prüfungsphase:	Gemeinde Koserow
Projektnummer:	Bezeichnung: Bearbeiter:
Maßstab: 1:500	Planzeichnung (Teil A) Zeichner:
Datum:	Text (Teil B) Projektverantwortlicher:
Entwurf: 11.05.2007	
Satzung: 10.08.2007	

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. D. Bremer
Beratende Ingenieure für Bauwesen und Vermessungswesen
Tel. (03 83 75) 25 10 · Fax (03 83 75) 25 11 · 0160/58 90 ...