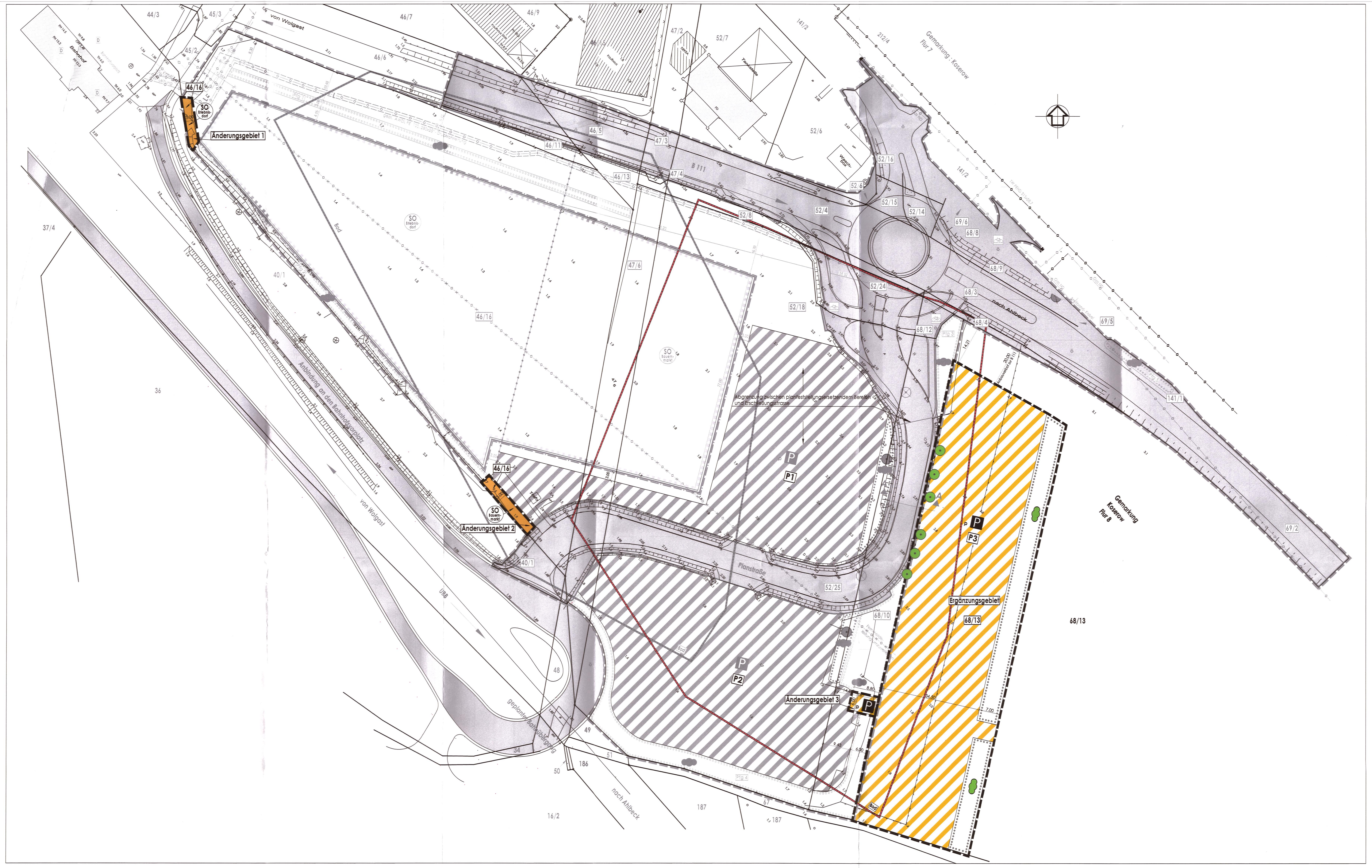
Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow
zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
„Karls Erlebnis-Dorf Koserow"
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders / Böhne aus Zinnowitz vom 07-2016



TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14
Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 fort.
Ergänzungen bzw. Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung erfolgen unter I. in den Punkten 1., 8. bis 10., unter II. in Punkt 2 sowie unter Hinweise in den Punkten 2. und 4. und sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet „Karls Erlebnis - Dorf Koserow" gemäß § 11 (2) BauNVO.

Das Sonstige Sondergebiet „Karls Erlebnis - Dorf Koserow" soll vorwiegend der Errichtung eines Erlebnisbauernhofes mit angeschlossenem Bauernmarkt, Erlebnisgastronomie und Freizeiteinrichtungen dienen.
Der Schwerpunkt der Planung liegt in einem ganzheitlichen Tourismuskonzept mit verkaufs- und erlebnisorientierten Einrichtungen im Bereich Familientourismus als Schlechtwetterangebote und saisonverlängernde Maßnahmen.

Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) wird das Plangebiet gegliedert in
1.1 das Sonstige Sondergebiet Bauernmarkt gemäß § 11 (2) BauNVO und
1.2 das Sonstige Sondergebiet Erlebnisdorf gemäß § 11 (2) BauNVO.

1.1 Sonstiges Sondergebiet Bauernmarkt
(1)
Das Sonstige Sondergebiet Bauernmarkt soll vorwiegend der Präsentation und Vermarktung überwiegend regionaler Produkte im Food und Non Food Bereich, der Anlage eines Indoorspielplatzes mit wissensorientierten Angeboten und der Einordnung thematisch orientierter Erlebnisgastronomie dienen.
(2)
Im Sonstigen Sondergebiet Bauernmarkt ist maximal ein Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:
- Präsentation und Vermarktung folgender Warensortimente
  Dabei sind folgende Maßgaben der Sortiments- und Größenstruktur einzuhalten:

Sortiment	zulässiger prozentualer Anteil an der Verkaufsraumfläche
- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten, regionale Frischwaren wie Wurst, Käse und Backwaren	55 %
- Geschenkartikel, kunstgewerbliche Keramik, Artikel für Haus, Hof und Garten	35 %
- regionaltypische Souvenirs und Naturkosmetik	3 %
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt	4 %
- Bekleidung und Accessoires	3 %

  Die Summe der Verkaufsraumfläche darf 799 m² nicht überschreiten.
- Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren
- Ausstellungsflächen
- Indoorspielplatz „Tobeland"
- Schank- und Speisewirtschaften
- Büro- und Verwaltungsräume für die im Gebiet ansässigen Unternehmen
- Werbeanlagen
- Freianlagen und Spielplätze

(3)
Im Sonstigen Sondergebiet Bauernmarkt ist <u>ausnahmsweise</u> eine Betreiberwohnung zulässig.

Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
(4)
Das Änderungsgebiet 2 wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
Zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Erlebnisdorf
(1)
Das Sonstige Sondergebiet Erlebnisdorf soll vorwiegend dem touristisch geprägten generationsübergreifenden Freizeitvergnügen sowie der Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte dienen.
(2)
Im Sonstigen Sondergebiet Erlebnisdorf sind zulässig:
- Freizeiteinrichtungen, insbesondere thematisch gestaltete Spielplätze
- Anlagen für die Haltung von Kleintieren und für das Gelegenheitsreiten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren in unselbständigen Verkaufsstätten, ohne räumliche Trennung zwischen Verkauf und Produktion
- Ausstellungsgebäude für dörfliche Ausstellungsstücke
- Werbeanlagen

Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
(3)
Das Änderungsgebiet 1 wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
Zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.3 Ausschlüsse
Im gesamten Plangebiet sind <u>nicht</u> zulässig:
- Verbrauchermärkte
- Food und Non Food Discounter
- Fachmärkte und Fachgeschäfte aller Art
- SB Warenhäuser
- Sonderpostenmärkte

Ergänzung und Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
1.4
Das Änderungsgebiet 3 und das Ergänzungsgebiet werden als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Zulässig sind die Anlage von Parkplätzen, Fahrgassen sowie Anpflanzflächen.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen <u>bis zu 50 vom Hundert,</u> höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.
(2)
Ausnahmen zur Überschreitung der in den Baugebieten jeweils zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 6,0 m werden punktuell für die Errichtung einzelner Bauteile wie z. B. für Rutschentürme, Spielgeräte und Fahnen zugelassen.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a
Für das Sonstige Sondergebiet Bauernmarkt wird die abweichende Bauweise zugelassen.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
- Nebengebäude
- Nebenanlagen sowie
- Stellplätze und Zufahrten.

(2)
Einschränkung:
Längs der Bundesstraße 111 dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, <u>nicht</u> errichtet werden.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im Sonstigen Sondergebiet Erlebnisdorf zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Ein Carport wird lediglich im Zusammenhang mit der Errichtung der Betreiberwohnung zugelassen.
(2)
Für den Fahrzeugpark zur Bewirtschaftung des Plangebietes ist die Anlage einer Remise zulässig.
(3)
Garagen und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

(1)
Für das Plangebiet ist nur eine Zu- bzw. Abfahrt zulässig.
Diese ist entsprechend der Vorgaben des Straßenbauamtes Stralsund für den Ausbau des Verkehrsknotens an der Bundesstraße 111 anzupassen.
(2)
Auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen sind unter Berücksichtigung der örtlichen Stellplatzsatzung Parkplatzflächen auszubilden.

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze sind in Teilflächen in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotter).

Ergänzung und Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
Die privaten Parkplätze und Fahrgassen im Änderungsgebiet 3 und im Ergänzungsgebiet sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotter).

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Innerhalb der Anpflanzgebote Nr. 1 - 4 in den Baugebieten sind geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind mehrreihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste A zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Das Aufstellen von Zäunen und das Aufwallen der Flächen sind zum Schutze der Pflanzungen zulässig.
(2)
Innerhalb des Anpflanzgebotes Nr. 5 in der Verkehrsfläche der Bundesstrasse B 111 ist eine 3reihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste A zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen muss 1,00 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Das Aufstellen von Zäunen und das Aufwallen der Flächen sind zum Schutze der Pflanzungen zulässig.
(3)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße B 111 sind an den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen Betula pendula „Dalecarlica" (Schlitzblättrige Birke) anzupflanzen.
(4)
Innerhalb des Baugebietes SO Erlebnis-Dorf sind 28 Stk. Solitär-Bäume anzupflanzen. Für die Anpflanzung werden die Arten der nachstehenden Pflanzenliste B empfohlen.
(5)
Beidseitig der Planstraße sind 39 Stk. Alleebäume zu pflanzen. Im Abstand von mindestens 8 m sind die Bäume einer Art gemäß der Pflanzenliste B anzupflanzen, freibleibende Sichtdreiecke sind dabei zu berücksichtigen.
(6)
<u>Pflanzenliste A</u>

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugotida	Rose
Rosa rugosa	Apfelrose
Cytisus-/Genista-Arten	Ginster-Arten
Rosa pimpinellifolia	Bimbernell-Rose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Philadelphus	Bauernjasmin
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Weigelie	Weigelia
Deutzia	Deutzie
Pinus-Arten	Kiefer-Arten

<u>Pflanzenliste B</u>

Acer platanoides „Cleveland"	Spitzahorn
Pyrus calleryana	Chinesische Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Betual pendula	Birke
Salix alba	Silberweide
Sorbus intermedia	Schw. Mehlbeere
Tila tomentosa `Brabant´	Silber-Linde

(7)
Die festgesetzten Anpflanzgebote sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 mit Pflanzgut regionaler Herkunft (Norddeutsches Tiefland) zu realisieren.
Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang > 16/18 (Siedlungsbereich 18/20), bei Obstbäumen 10/12
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

Die Baumscheiben sind mit 12 m² unversiegeltem Wurzelraum auszuweisen.
Für die Anpflanzungen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege incl. Wässerungen zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Ergänzung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
(8)
An der östlichen Grenze des Ergänzungsgebietes ist eine 7 m breite mehrreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzliste A inklusive eines beidseitigen 2 m breiten Sukzessionsstreifens anzulegen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen.
(9)
Das Anpflanzgebot im Ergänzungsgebiet ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 mit Pflanzgut regionaler Herkunft (Norddeutsches Tiefland) zu realisieren. Die Sträucher sind in der Mindestqualität verpflanzte Sträucher, H 60-100 cm zu pflanzen. Für die Anpflanzungen im Ergänzungsgebiet ist eine 3-jährige Entwicklungspflege incl. Wässerung zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die Bäume und Flächen mit einem Erhaltungsgebot sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gemäß Pflanzenliste A zu ersetzen.

Ergänzung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
Die Baumpflanzungen im Ergänzungsgebiet sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gemäß Pflanzliste A zu ersetzen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) 21 BauGB

L
Auf den mit Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

12. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
(§ 9 (3) BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5)1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Mindesthöhen für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sind einzuhalten.
Sie betragen
- für das Sonstige Sondergebiet Bauernmarkt 1,95 m über HN und
- für das Sonstige Sondergebiet Erlebnisdorf 1,65 m über HN.

Hiervon kann abgesehen werden, wenn das Gebäude durch Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen vor dem Eindringen von Hochwasser geschützt werden kann.
(2)
Bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 1,95 m über HN zu gewährleisten, wenn keine anderen Schutzmaßnahmen getroffen werden.
(3)
Bei den baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Bauernmarkt ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 1,95 m über HN zu gewährleisten.
(4)
Eine Unterkellerung der vorgesehenen Gebäude wird nicht zugelassen.
(5)
Die im Sonstigen Sondergebiet Bauernmarkt zulässige Betreiberwohnung ist nur im Obergeschoss des Gebäudes zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände sind <u>nur</u> zulässig:
- glatte und feinstrukturierte Flächen
- Sichtmauerwerk
- Naturmaterialien
- durchsichtige Materialien

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind keine glasierten Materialien zulässig.

2. Stellplätze
(§ 86 (1) 4. und 86 (3) LBauO M-V)

Die in der Satzung der Gemeinde Koserow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 09.02.2007 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 14 anzuwenden.
Hierbei ist der Stellplatzbedarf gemäß Anlage 1 zur Stellplatzsatzung zu ermitteln.

Ergänzung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
Die Satzung der Gemeinde Koserow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 09.02.2007 ist im Ergänzungsgebiet nicht anzuwenden.

3. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Zur Einfriedung sind nur zulässig:
- Holzzäune
- Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung
- Hecken
- Feldsteinmauern sowie
- Palisaden und Stützmauern zur Geländemodellierung

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

(1)
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Rodungsarbeiten an den Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen, um Verluste von besonders und streng geschützten Tierarten gemäß BNatSchG auszuschließen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu verankern.

HINWEISE

1. Definitionen Firsthöhe/Gebäudehöhe

Als maximale Firsthöhe (FH) bei Satteldächern bzw. Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

2. Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmalen gemäß § 9 (6) BauGB

(1)
Im Plangebiet befindet sich die archäologische Fundstätte Koserow Fundplatz 11. Diese ist ein gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschütztes Bodendenkmal.
Daher muss vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden.
Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
(2)
Es sind jederzeit weitere Funde im Plangebiet möglich.
Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., .), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
   Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Ergänzung und Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
(4)
Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich die archäologische Fundstätte Koserow Fundplatz 11. Diese ist ein gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschütztes Bodendenkmal.
Im Rahmen der Vorbereitung und Bauausführung sind die Hinweise gemäß den Absätzen (1) bis (3) zu beachten.

3. Belange der Baudenkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind unmittelbar angrenzend zum räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 folgende Baudenkmale bekannt:

Koserow	Am Bahnhof/B 111	Bahnhof	Gemarkung Koserow 3453
Koserow	Am Bahnhof/B 111	Nebengebäude	Koserow 3453
Koserow	Am Bahnhof/B 111	Vorplatz	Koserow 3453

Unmittelbar angrenzend zum räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" sind die in der Liste aufgeführten Baudenkmale bekannt. Sie sind in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

Ergänzung und Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
(3)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Die Ersatzmaßnahme sieht die finanzielle Ablösung von 3.970 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) durch den Vorhabenträger aus dem Ökokonto „Insel Görmitz" (Ökokonto- Registriernummer VG-015) vor.

5. Hinweise zum gesetzlichen Gehölzschutz

Die Bestimmungen des ***§ 18 NatSchAG M-V*** sind einzuhalten.
Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des LK VG, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Für die zur Fällung vorgesehenen Bäume ist der erforderliche Ersatz in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow vom 31.07.2017 und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald folgende Satzung über die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" wurde durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow am 08.08.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 24.08.2016.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.08.2017

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.08.2017

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.03.2017 durchgeführt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.08.2017

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat am 13.03.2017 den Entwurf der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil (B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.08.2017

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" der Gemeinde Ostseebad Koserow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 10.04.2017 bis zum 12.05.2017 während folgender Zeiten :

montags, mittwochs und donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" der Gemeinde Ostseebad Koserow unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 29.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.08.2017

Der Bürgermeister

6.
Die von der Aufstellung der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" der Gemeinde Ostseebad Koserow berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 31.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.08.2017

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 24.07.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 24.07.17

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 31.07.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.08.2017

Der Bürgermeister

9.
Die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.07.2017 von der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow beschlossen.
Die Begründung einschl. Umweltbericht zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow vom 31.07.2017 gebilligt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.08.2017

Der Bürgermeister

10.
Die Genehmigung der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am 19.10.2017 mit Az.: 04570-17-40 mit Hinweisen erteilt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 06.11.2017

Der Bürgermeister

11.
~~Die .... wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow vom .... erfüllt. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... mit Az.: .... bestätigt.~~

~~Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den~~

Der Bürgermeister

12.
Die Satzung über die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 06.11.2017

Der Bürgermeister

13.
Die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht 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 durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 22.11.2017 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" der Gemeinde Ostseebad Koserow ist mit Ablauf des 22.11.2017 rechtskräftig geworden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 23.11.2017

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Koserow
Gemarkung	Koserow
Flur	8
Flurstücke	46/16 und 68/13 je teilweise

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Bauernmarkt – Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bauernmarkt	§ 11	BauNVO
SO Erlebnisdorf – Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Erlebnisdorf	§ 11	BauNVO
Verkehrsflächen	**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; p privat; P Parkplatz		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 (1) 25 und § 9 (6)**	**BauGB**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Anpflanzen: Sträucher	§ 9 (1) 25 a	BauGB
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; Erhalten: Bäume	§ 9 (1) 25 b	BauGB
Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14	§ 9 (7)	BauGB
Abgrenzung der Baugebiete (Änderungsgebiet 2)	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

68/13 Flurstücksbezeichnung	vorh. Flurstücksgrenzen
10.00 Vermaßung in Meter	2.8 Höhenangaben über NHN
vorhandene Zäune	

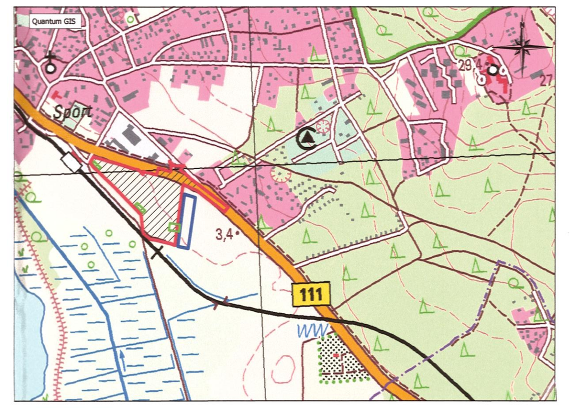
Nachrichtlich

Bod – Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden	§ 9 (6)	BauGB
P1 - P3 Bezeichnung der Parkplätze		

nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

SO Bauernmarkt – Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bauernmarkt	SO Erlebnisdorf – Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Erlebnisdorf
Baugrenzen	Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; p privat	öffentliche Straßenverkehrsfläche
Parkplatz P1 P2	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Anpflanzen: Bäume	Sträucher
Pfg 1-5 Pflanzgebote	
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; Erhalten: Bäume	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; Erhalten: Bäume	Sträucher
L – Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (für schmale Flächen)	
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14	
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
47/6 Flurstücksbezeichnung	vorhandene Flurstücksgrenzen
10.00 Vermaßung in Meter	Höhenangaben über HN
Bod – Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden	zu fällende Bäume
vorhandene Flurgrenzen	vorhandene Gebäude und Nebengebäude näher bezeichnet
Richtungsverkehr	vorhandene Böschungen
vorhandene Zäune	Verbundpflaster
	Großpflaster

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



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

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Satzungsfassung	05-2017	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	02-2017	Hogh	Lange
Vorentwurfsfassung in Vorbereitung des Scoping-Termines	12-2016	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow
zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
„Karls Erlebnis-Dorf Koserow"
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr. 16 - 17 -1

H/B = 890 / 1865 (1.66m²)

Allplan 2015

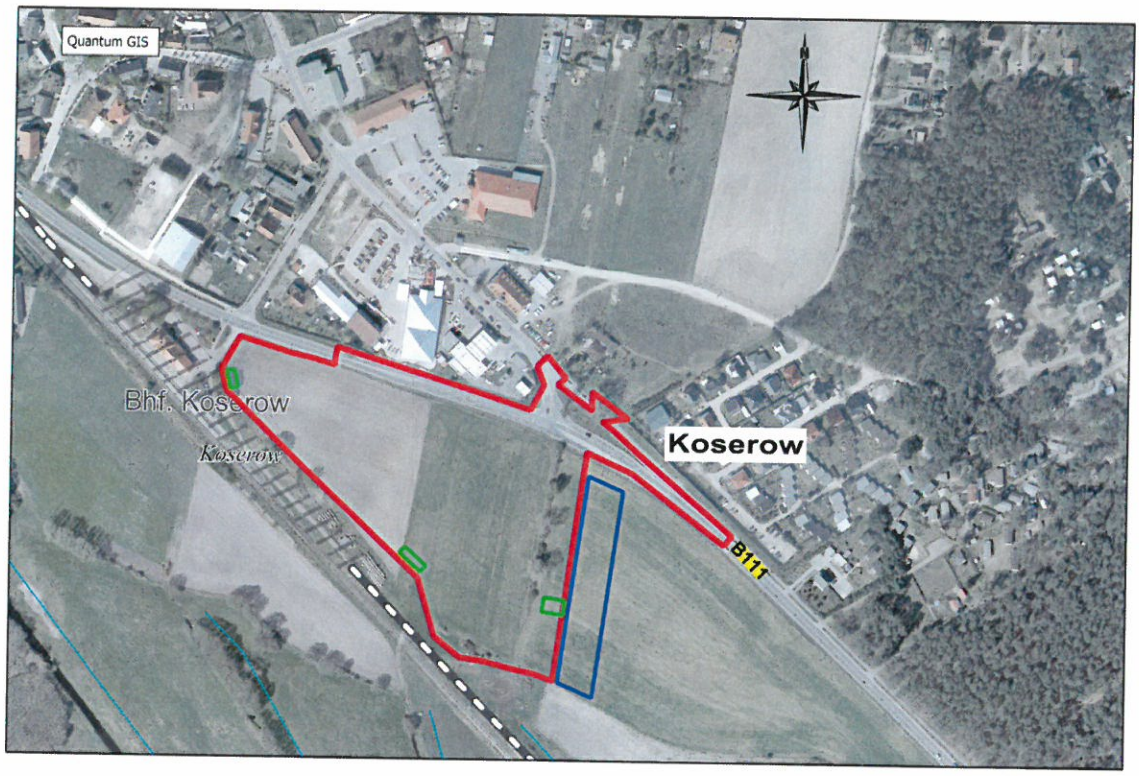
GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

BEGRÜNDUNG

1. Ergänzung und 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 14 „Karls Erlebnis - Dorf Koserow“

zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111



SATZUNGSFASSUNG VON 05-2017

GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW · LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1

		Seiten
1.	Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Planänderung	3 - 5
2.	Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung einschließlich Alternativprüfung	5 - 8
3.	Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	9 - 14
4.	Beschreibung der Planinhalte	14 - 21
5.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	21 - 23
6.	Aufstellungsverfahren	23 - 25
7.	Rechtsgrundlagen	25 - 26
8.	Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange	26 - 31

Anlage
Übersichtsplan zur Alternativprüfung

TEIL 2

UMWELTBERICHT
mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen 1 - 41

1. Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Planänderung

- **Lage im Raum**

Gemeinde	Ostseebad Koserow
Gemarkung	Koserow
Flur	8
Flurstücke	46/16 und 68/13 je teilweise
Flächen	rd. 171 m² (Änderungsgebiete 1 bis 3) rd. 6.375 m² (Ergänzungsgebiet)

Das Bebauungsplangebiet Nr. 14 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 **Ergänzungsgebiet** wird eine Teilfläche von rd. 6.375 m² aus Flurstück 68/13 östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 14 einbezogen.
Das Ergänzungsgebiet grenzt an die freie Strecke der Bundesstraße 111.
Daher sind die Belange des Straßenbauamtes Neustrelitz betroffen.
Nach § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern dürfen bauliche Anlagen an der freien Strecke einer Landesstraße in einem Abstand von 20 Metern, jeweils gerechnet ab befestigter Fahrbahnkante, nicht errichtet werden.
Das Anbauverbot beinhaltet auch die Anlage von Parkplätzen und die Ausweisung von Anpflanzungen. Das Anbauverbot ist für ggfs. künftige Straßenbaumaßnahmen sowie für die Gewährleistung der Freihaltung der Sichtdreiecke für Halte- und Anfahrsicht notwendig.
Im Ergebnis des Scoping- Termins vom 13.12.2016 wird daher der Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes im nördlichen Bereich zurückgenommen, so dass der 20 m - Anbauverbotsbereich außerhalb des Plangebietes liegt.

Im Aufstellungsbeschluss vom 08.08.2016 wurde als Geltungsbereich der 1. Ergänzung auch eine als Parkplatz 4 (P 4) bezeichnete Teilfläche aus Flurstück 40/1 ausgewiesen, auf der zusätzlich rd. 80 Stellplätze eingeordnet werden sollten.
Dabei handelt es sich um eine im Eigentum der Usedomer Bäderbahn befindliche Grundstücksfläche zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Erschließungsstraße zum Bahnhofsvorplatz.

Begründung der Reduzierung des Geltungsbereiches:
Am 08.11.2016 fand eine Abstimmung im Amt Usedom Süd mit der Usedomer Bäderbahn (UBB) als Eigentümer des Flurstückes 40/1 statt.

Die im Aufstellungsbeschluss als P 4 ausgewiesene Fläche liegt im Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens der UBB zur Schließung von Bahnübergängen zwischen Zempin und Koserow einschl. Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes Koserow.
Die Planfeststellungsunterlagen sehen für die als P 4 ausgewiesene Fläche die Anlage einer Busausweichstelle, eines Gehweges und Ausgleichsmaßnahmen vor.
Da das Planfeststellungsverfahren bereits weitestgehend abgeschlossen ist, wurde vereinbart, dass die in Rede stehende Fläche im Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens verbleibt.
Seitens der UBB erfolgt die Prüfung, ob direkt von der Erschließungsstraße in Senkrechtaufstellung Parkplätze angeordnet werden können. Die Trassierung des geplanten Gehweges und die Anordnung der Regenentwässerung (Rigolensystem) wären anzupassen.
Die UBB hat im Scoping- Termin am 13.12.2016 erklärt, dass zur Planänderung der entsprechende Auftrag von der Gemeinde Koserow erteilt werden muss.

Seitens des Vorhabenträgers des Bebauungsplangebietes Nr. 14 wurde die Bereitschaft zur Beteiligung an den aus der Änderung der Planfeststellungsunterlagen resultierenden Kosten, insbesondere durch den geänderten Kompensationsbedarf, erklärt.
Entsprechende Regelungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Der Geltungsbereich der **1. Änderung** umfasst drei kleine Änderungsgebiete, in denen die Festsetzung von Anpflanzflächen aus der Planung genommen werden soll, um andere Nutzungen zuzulassen:

Änderungsgebiet 1
- eine Teilfläche von rd. 49 m² aus Flurstück 46/16 im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14, angrenzend an den Bahnhofsvorplatz

Im Aufstellungsbeschluss vom 08.08.2016 war das Änderungsgebiet 1 noch nicht enthalten.

Änderungsgebiet 2
- eine Teilfläche von rd. 69 m² aus Flurstück 46/16 im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14 und

Änderungsgebiet 3
- eine Teilfläche von rd. 53 m² aus Flurstück 68/13 im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14.

- **Eigentumsverhältnisse**

Die Karl's Tourismus GmbH, Purkshof 2 in 18182 Rövershaben, vertreten durch Herrn Robert Dahl, hat für die in den Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung einbezogenen Flurstücke 46/16 und 68/13 Erbbaupachtverträge abgeschlossen.

- **Zustand der Flächen im Planergänzungs- und -änderungsgebiet**

Das Ergänzungsgebiet schließt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 an. Das Gebiet wurde ursprünglich als Ackerfläche genutzt, was durch eine Eintragung als Intensivacker im Feldblockkataster des Landes M-V unterlegt wird. Die Flächen werden derzeitig als provisorischer Parkplatz genutzt und sind durch eine Umzäunung von den umgebenden Nutzungen abgegrenzt. Der provisorische Parkplatz ist unbefestigt und weitgehend vegetationsfrei. Lediglich in den weniger beanspruchten Bodenbereichen haben sich ausdauernde Pflanzenarten und Pioniervegetationen entwickeln können, die die sandigen Bodenverhältnisse tolerieren.
An der westlichen Grenze des Ergänzungsgebietes befinden sich Einzelbaumpflanzungen aus Kiefern, die im Zuge der Grüngestaltung entlang der Planstraße zum Erlebnis- Dorf gepflanzt wurden. Gesetzlich geschützte Einzelbaumbestände gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V kommen im Ergänzungsgebiet nicht vor.
Die Geltungsbereiche der Änderungsgebiete 1 bis 3 berühren Flächen, die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 mit den Pflanzgeboten 2 bzw. 4 unterlegt sind. Die Pflanzungen, bei denen es sich um mehrreihige Strauchpflanzungen handelt, wurden mit Ausnahme des Änderungsgebietes 1 bereits realisiert. Unter Erhalt stehende Einzelbäume bzw. Gehölzflächen sind von den Änderungsgebieten nicht betroffen.

2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung einschließlich Alternativprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111 ist seit 25.07.2013 rechtskräftig.
Zwischenzeitlich wurden die Vorhaben im Plangebiet umgesetzt und das Erlebnis-Dorf Ostern 2016 eröffnet.

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. Dies resultiert vornehmlich aus dem großen Besucherzustrom und der längeren Verweildauer der Besucher (weniger Umschläge auf den Parkplätzen).
Außerdem hat sich gezeigt, dass die Besucher die Parkplätze länger in Anspruch nehmen, um umliegende Verkaufseinrichtungen aufzusuchen.

Diese Tendenz der Mehrfachnutzung ist aber auch auf den nördlich der Bundesstraße 111 angrenzenden voll ausgelasteten Parkplätzen des Netto-Marktes und des Kaufhauses Stolz zu verzeichnen.

Um den zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen für das Erlebnis-Dorf zu befriedigen, hat der Vorhabenträger in Absprache mit der Eigentümerin des Flurstückes 68/13 östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 14 eine provisorische Parkplatzfläche ausgewiesen.
Ein Bauantrag auf befristete Nutzung von Pkw-Stellplätzen auf dem Flurstück 68/13 wurde durch Fristablauf genehmigt. Die Genehmigung der befristeten Nutzung läuft am 07.10.2017 aus.

Der Vorhabenträger möchte diese provisorische Parkplatzfläche zu einem dauerhaft nutzbaren Parkplatz entwickeln und hat hierzu bereits Gespräche mit der Gemeinde und dem Landkreis Vorpommern-Greifswald geführt.
Die Flächen sind derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen und liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Daher wurde zunächst eine Prüfung alternativer Parkplatzstandorte durchgeführt.
In der Anlage zur Begründung ist ein Übersichtsplan mit Erläuterung der untersuchten Grundstücke beigefügt.
Im Ergebnis der Prüfung hat sich gezeigt, dass im Umfeld des Bebauungsplangebietes Nr. 14 nur das Ergänzungsgebiet für eine sinnvolle und zeitnah realisierbare Erweiterung der Parkplatzkapazitäten in Frage kommt.
Alle anderen Flächen wurden aufgrund zu geringen Flächendargebotes, ungünstiger Verkehrsanbindungen sowie naturschutzrechtlicher Befindlichkeiten ausgeschlossen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Parkplatzerweiterung soll daher ein Verfahren für eine 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt werden.

Als Ergänzungsgebiet wird parallel zur östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 14 auf Flurstück 68/13 eine vierreihige Parkplatzanlage (P 3) mit jeweils mittig verlaufender Fahrspur vorgesehen. Die Kapazität liegt bei rd. 230 Stellplätzen.
Die darüber hinaus bisher genutzten provisorischen Parkplatzflächen werden aufgegeben.
Der künftige Parkplatz erhält auf der Ostseite eine natürliche Abgrenzung durch eine 7 m breite Bepflanzung.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen der Stellungnahme vom 27.04.2017 den Hinweis vorgebracht, dass *„die Aussagen in der Begründung zum Immissionsschutz nur unzureichend sind.*

Die von der Erweiterung (Parkplatz) ausgehenden Immissionen (z.B. Lärm) sind in Hinblick auf die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnbebauungen (Wohngebiet am Waldwinkel) zu bewerten."

Das angesprochene Wohngebiet „Am Waldwinkel" befindet sich nördlich der B 111. Die maßgeblichen, auf dieses Gebiet wirkenden Immissionen werden nicht durch den geplanten Parkplatz, sondern durch den Verkehr der B 111 verursacht.
Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte am Wohngebiet „Am Waldwinkel" ist aus folgenden Gründen gegeben.
Für das Gebiet am Wohngebiet „Am Waldwinkel" wurde der Bebauungsplan Nr. 8 für das „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg" aufgestellt.
Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, welche die Immissionen ausgehend vom Straßenverkehr auf der Bundesstraße 111 und vom westlich benachbarten Gewerbegebiet untersucht hat.
Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass in den Beurteilungszeiten tags und nachts die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet überschritten werden. Zur Erreichung der Orientierungswerte wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Als aktive Schallschutzmaßnahmen wurden an der südlichen Grenze zur B 111 eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet und die Erhöhung eines vorhandenen Walls auf eine Gesamthöhe von 3,5 m vorgenommen.
Als passive Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechend der Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen für die Außenbauteile der Gebäude die Mindest-Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Tabellen 8 und 9 festgesetzt.

Zusätzlich werden drei kleine Änderungsgebiete in die Planung einbezogen:

<u>Änderungsgebiet 1</u>
Als Änderungsgebiet 1 wird eine kleine Teilfläche aus Flurstück 46/16 im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14, angrenzend an den Bahnhofsvorplatz, ausgewiesen.
In der Ursprungssatzung war etwa mittig im Erlebnis-Dorf der Standort für einen Löschwasserbrunnen geplant. An dem vorgesehenen Standort konnten die Bohrungen jedoch nicht ausreichend Förderleistung nachweisen, so dass an die westliche Plangebietsgrenze ausgewichen werden musste.
Der Löschwasserbrunnen wurde angrenzend an das Änderungsgebiet 1 errichtet. Die im Änderungsgebiet 1 ausgewiesenen Anpflanzflächen werden für die Feuerwehrzufahrt vom Bahnhofsvorplatz und als Aufstellfläche für die Feuerwehr benötigt.

Änderungsgebiet 2
Wie unter Punkt 1 dargestellt, wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der UBB angestrebt, die Teilfläche aus Flurstück 40/1 zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Erschließungsstraße zum Bahnhofsvorplatz teilweise einer Nutzung als Parkplatz zuzuführen.
Mit Anlage dieser Parkplätze ist im Bereich des Änderungsgebietes 2 eine fußläufige Anbindung an das Bebauungsplangebiet Nr. 14 geplant.
Desweiteren hat sich im Rahmen der Bewirtschaftung des Erlebnis-Dorfes die Notwendigkeit ergeben, im Änderungsgebiet 2 eine Lager- und Müllplatzfläche anzulegen.
Die Flächen für den geplanten Fußweg und die Lager- und Müllplatzfläche sind derzeit noch als Anpflanzfläche für Sträucher festgesetzt.

Änderungsgebiet 3
Der im Ergänzungsgebiet vorgesehene Parkplatz (P 3) soll über den im Bebauungsplangebiet Nr. 14 vorhandenen südlichen Parkplatz (P 2) erschlossen werden.
Dabei müssen Flächen für die Verkehrsanbindung in Anspruch genommen werden, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 noch als Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern ausgewiesen sind.
Die betroffenen Flächen an der südöstlichen Plangebietsgrenze werden daher als Änderungsgebiet 3 in die Planung aufgenommen.
Der durch die Herausnahme der Anpflanzflächen in den Änderungsgebieten 1 bis 3 resultierende zusätzliche Kompensationsbedarf wird im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Gemeinde unterstützt die Planaufstellung, da diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es besteht insbesondere eine dringende Notwendigkeit der planungsrechtlichen Regelung für die Ausweisung der zusätzlich erforderlichen Parkplatzkapazitäten im Umfeld des Erlebnis-Dorfes.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111 wurde durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow am 08.08.2016 gefasst.

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, die Karl's Tourismus GmbH, Purkshof 2 in 18182 Rövershagen, zu tragen.

3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.
  Gemäß RREP VP Punkt 3.3 (3) gehört die Gemeinde Koserow zu den **touristischen Siedlungsschwerpunkten** in der Planungsregion Vorpommern.
  „In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt.
  In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr."

  „Begründung:
  Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Siedlungsschwerpunkte festgelegt werden. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.
  In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen.
  Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren."
  (Punkt 3.3 (1), (2) und Begr. RREP VP)

- Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.

  „In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund."
  (Punkt 3.1.3 (4) RREP VP)

Im Rahmen der Planungsanzeige hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Schreiben vom 05.10.2016 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Ergänzungsbereich liegt gemäß der Karte des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in einem Tourismusschwerpunkt und in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sowie für Küstenschutz.

Dementsprechend sind im weiteren Verfahren die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (4) RREP VP), der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes (5.3 (2) RREP VP) zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Belange ist die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar."

Die Planungen werden mit den raumordnerischen Belangen in Übereinstimmung gebracht.

- Gemäß Punkt 3.1.3 (4) RREP VP stehen *„in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund."*
  Mit „Karls Erlebnis-Dorf" wurde auf Usedom eine touristische Einrichtung geschaffen, die sich durch ein vielfältiges Angebot an Präsentationen, Verkauf und Gastronomie mit Schwerpunkt auf regionale Produkte, Ausstellungen, Filmvorführungen, Spielbereiche In- und Outdoor, einen Kinderbauernhof und jahreszeitlich angepasste Veranstaltungen auszeichnet.
  Mit der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt.
  Mit der Schaffung weiterer Parkplätze und der Ausweisung zusätzlicher fußläufiger Wegebeziehungen wird eine qualitative Verbesserung des bestehenden touristischen Angebotes bewirkt, da die Erreichbarkeit der Einrichtungen des Plangebietes verbessert wird.

- Entsprechend Punkt 3.1.4 (1) RREP VP soll *„in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen."*

  Die Gemeinde Koserow ist entsprechend der landesplanerischen Raumkategorien dem Ländlichen Raum zugehörig. Von daher stimmt die Nutzung als Bauern- und Freizeitmarkt mit dieser Ausweisung überein.
  Mit der Inanspruchnahme des Ergänzungsgebietes geht eine vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die aber bereits als provisorischer Parkplatz genutzt wird.

Zudem hat die Grundstückseigentümerin bereits die Erbbaupacht an den Vorhabenträger übertragen, so dass im Vorfeld das notwendige Einvernehmen hergestellt wurde.

- Gemäß Punkt 5.3 (2) RREP VP sollen *„in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen."*
  Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurden die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes umfassend gewürdigt. Im Text (Teil B) I. Punkt 13 wurden Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser und zur Minimierung der Risiken getroffen.
  Mit der 1. Ergänzung und 1. Änderung wird ausschließlich festgesetzt, dass zusätzliche Verkehrsflächen angelegt werden dürfen sowie kleinteilig Anpflanzflächen entfallen, so dass die Belange des Küstenschutzes nicht berührt werden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der abschließenden raumordnerischen Stellungnahme vom 26.04.2017 erklärt, dass die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
  Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt:

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt.
  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 Verfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
  Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung sind insbesondere bei den Schutzgütern Flora/ Fauna, Boden sowie Kultur- und Sachgüter Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Vorhaben in den Änderungsgebieten 1 bis 3 ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die zu prüfenden Schutzgüter.

  Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- Das Plangebiet liegt in der Nähe des **EU- Vogelschutzgebietes** „Peenestrom und Achterwasser" (DE 1949-401) sowie des **FFH- Gebietes** „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" (DE 2049-302). Mit der Umsetzung der 1. Ergänzung und 1. Änderung ist keine direkte und dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Lebensraumtypen oder Habitaten geschützter Arten, die nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen zu bewahren oder zu entwickeln sind, zu erwarten. Damit kann grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000- Gebietes ausgeschlossen werden. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung sowie einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

- Durch die geplanten Parkplätze und die damit einhergehenden Teilversiegelungen sowie durch den Wegfall von Anpflanzflächen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erfordert. Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** vorgelegt.
  An der östlichen Grenze des Ergänzungsgebietes ist die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahme anerkannt wird. Der Ausgleich kann jedoch nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Gemeindegebiet erbracht werden, so dass der Vorhabenträger die Ablösung von 3.970 KFÄ aus dem Ökokonto „Insel Görmitz" (VG-015) vornehmen wird.

- Zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde eine **Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung** vorgenommen. Diese beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planungen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

- Die Flächen des Ergänzungsgebietes befinden sich innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel"**. Im Rahmen des Planverfahrens wurde bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt und diese erteilt. Das Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

- Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurde kein gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Baumbestand vorgefunden.

Bei den in den Geltungsbereich der Planergänzung hineinreichenden Baumbeständen handelt es sich um Baumpflanzungen, die als Ausgleichspflanzungen gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 zu werten sind. Sie wurden mit einem Erhaltungsgebot unterlegt.

- Die archäologische Fundstätte Koserow Fundplatz 11 reicht in das Ergänzungsgebiet hinein. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden qualifizierte Aussagen über die Auswirkungen des Vorhabens auf das Bodendenkmal getroffen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist ein Maßnahmenplan zur Sicherung des Bodendenkmales zu erstellen. Ggfs. notwendige Sondierungen können baubegleitend erfolgen.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Flächennutzungsplan

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.
*Das Bebauungsplangebiet Nr. 14 wurde im Rahmen der wirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet Erlebnis-Dorf bzw. Bauernmarkt gemäß § 11 (2) BauNVO festgelegt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde 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.

Die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher einer Genehmigung.
Mit der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 27.09.2016 zur Planungsanzeige wurde durch den Sachbereich Bauleitplanung unter Punkt 1 darauf hingewiesen, dass eine Anpassung der Planungsziele der 1. Ergänzung und 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 im Rahmen der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen ist.

Gemäß Forderung in Punkt 3 der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 27.09.2016 zur Planungsanzeige werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachgewiesen.

4. Beschreibung der Planinhalte

Planzeichnung (Teil A)

- Kartenmaterial

Die Planzeichnung (Teil A) wird im Maßstab 1:500 erstellt und basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Böhne von 09-2016.
Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 wurde zum besseren Verständnis der Ergänzung und der Änderungen nachrichtlich eingefügt und durchgängig in Grau dargestellt.

- Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Die Geltungsbereichsgrenzen der 1. Ergänzung und 1. Änderung wurden jeweils mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV festgelegt und mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vermaßt.

- Sonstige Sondergebiete Erlebnisdorf und Bauernmarkt gemäß § 11 BauNVO

In den Änderungsgebieten 1 und 2 wird die Festsetzung von Anpflanzflächen für Sträucher aus der Planung genommen. Es erfolgt die Darstellung als nicht überbaubare Fläche. Daher werden die Flächen des Änderungsgebietes 1 dem Sondergebiet Erlebnisdorf und die des Änderungsgebietes 2 dem Sondergebiet Bauernmarkt zugeordnet und entsprechend mit dem Planzeichen 1.4.2 versehen.

- Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Für das Änderungsgebiet 3 wird die Festsetzung als Anpflanzfläche durch die Ausweisung als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz ersetzt, um die Zufahrt zum Ergänzungsgebiet planungsrechtlich darzustellen.
Das Ergänzungsgebiet wird als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt. Aufgrund des Flächendargebotes können unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen rd. 230 Parkplätze eingeordnet werden.

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Um die Zufahrt zum Ergänzungsgebiet zweifelsfrei ausschließlich über das Änderungsgebiet 3 zu regeln, wird der Anbindebereich des Ergänzungsgebietes mit der Planstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Planzeichen 6.4 der PlanzV) gekennzeichnet.

- Erhaltung von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen des Erlebnisdorfes wurden auf der Westseite des Ergänzungsgebietes Bäume gepflanzt.
Um den Gehölzbestand zu sichern, erfolgte die Ausweisung mit Erhaltungsgebot für Einzelbäume.

- Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Auf der Ostseite des Ergänzungsgebietes ist die Anpflanzung einer 7 m breiten frei wachsenden Hecke inklusive eines beidseitigen Sukzessionsstreifens vorgesehen.
Damit erfolgt eine klare Abgrenzung des Parkplatzes zur freien Landschaft, die dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel" zugehört.
Die Anpflanzung wird unterbrochen, um einen Durchlass zu den sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.

- nachrichtliche Darstellung Bodendenkmal gemäß § 9 (6) BauGB

In der Stellungnahme vom 27.09.2016 im Rahmen der Planungsanzeige teilte der Landkreis Vorpommern-Greifswald mit, dass sich innerhalb des Ergänzungsgebietes die archäologische Fundstätte Koserow, Fundplatz Nr. 11 befindet. Entsprechend dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan wurde die Abgrenzung des Bodendenkmals gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Text (Teil B)

Die Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 sollen für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 fortgelten.

Für die 1. Ergänzung und 1. Änderung werden folgende Zusätze in die Festsetzungen aufgenommen, die der rechtssicheren Regelung der Zulässigkeiten im Ergänzungsgebiet und in den Änderungsgebieten dienen.
Ergänzungen bzw. Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung erfolgen unter ***I. in den Punkten 1., 8. bis 10., unter II. in Punkt 2 sowie unter Hinweise in den Punkten 2. und 4.*** und sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Bauernmarkt

Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:

(4)
Das Änderungsgebiet 2 wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
Zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Erlebnisdorf

Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
(3)
Das Änderungsgebiet 1 wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
Zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Ergänzung und Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
1.4
Das Änderungsgebiet 3 und das Ergänzungsgebiet werden als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Zulässig sind die Anlage von Parkplätzen, Fahrgassen sowie Anpflanzflächen.

Begründung der Ergänzung und der Änderungen gemäß I. Punkte 1.1, 1.2 und 1.4:
Die Festsetzungen sind erforderlich, um die im Ergänzungsgebiet und in den Änderungsgebieten zulässigen Nutzungen klar zu definieren.

Für die Änderungsgebiete 1 und 2 wird damit bestimmt, dass die Zuordnung als nicht überbaubare Grundstücksflächen erfolgt auf denen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig sind. Die als Änderungsgebiet 1 ausgewiesene Fläche wird für die Feuerwehrzufahrt vom Bahnhofsvorplatz und als Aufstellfläche für die Feuerwehr benötigt. Die Flächen im Änderungsgebiet 2 sind für einen Fußweg und eine Lager- und Müllplatzfläche vorgesehen.
Das Änderungsgebiet 3 und das Ergänzungsgebiet werden als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen, um die Flächen für den künftigen Parkplatz planungsrechtlich zu sichern. Das Änderungsgebiet 3 soll zur Anlage einer Fahrgasse zur Anbindung des im Ergänzungsgebiet vorgesehenen Parkplatzes dienen. Im Ergänzungsgebiet werden entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) die Anlage von Parkplätzen, Fahrgassen sowie Anpflanzflächen zugelassen.

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ergänzung und Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:

Die privaten Parkplätze und Fahrgassen im Änderungsgebiet 3 und im Ergänzungsgebiet sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen (z. B. Schotter).

Begründung der Ergänzung und Änderung gemäß I. Punkt 8:
Die Parkplätze und Fahrgassen im Ergänzungsgebiet sowie im Änderungsgebiet 3 sollen mit denselben Belagsarten befestigt werden, wie die Stellplätze im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14.
Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende unbelastete Regenwasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und reguliert die Grundwasserneubildung. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Ergänzung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
(8)
An der östlichen Grenze des Ergänzungsgebietes ist eine 7 m breite mehrreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzliste A inklusive eines beidseitigen 2 m breiten Sukzessionsstreifens anzulegen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen.
(9)
Das Anpflanzgebot im Ergänzungsgebiet ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 mit Pflanzgut regionaler Herkunft (Norddeutsches Tiefland) zu realisieren. Die Sträucher sind in der Mindestqualität verpflanzte Sträucher, H 60-100 cm zu pflanzen. Für die Anpflanzungen im Ergänzungsgebiet ist eine 3-jährige Entwicklungspflege incl. Wässerung zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung der Ergänzung gemäß I. Punkt 9 (8):
Die Planungen sehen östlich des Ergänzungsgebietes auf einer Breite von 7,0 m die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke, die durch eine Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen unterbrochen ist, vor.
Mit den freiwachsenden Heckenpflanzungen soll eine natürliche Abgrenzung zum landschaftlichen Freiraum, der sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel" befindet, geschaffen werden.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der Strauchpflanzungen geschaffen. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Ergänzung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
Die Baumpflanzungen im Ergänzungsgebiet sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gemäß Pflanzliste A zu ersetzen.

Begründung der Ergänzung gemäß I. Punkt 10:
An der westlichen Grenze des Ergänzungsgebietes befinden sich Einzelbaumpflanzungen aus Kiefern, die mit einem Erhaltungsgebot unterlegt wurden, um den dauerhaften Erhalt des Bestandes zu sichern bzw. den Verlust zu regeln.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

2. Stellplätze (§ 86 (1) 4. und 86 (3) LBauO M-V)

Ergänzung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
Die Satzung der Gemeinde Koserow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 09.02.2007 ist im Ergänzungsgebiet nicht anzuwenden.

Begründung der Ergänzung gemäß II. Punkt 2:
Das Ergänzungsgebiet soll, mit Ausnahme des Straßenbegleitgrüns und der Anpflanzflächen, vollständig als Parkplatz zur Verfügung stehen.
Zudem ist lediglich eine durchsickerungsfähige Bauweise (Schotter) vorgesehen, so dass Abgrenzungen der Parkplätze durch Baumpflanzungen mit Borden nicht zweckmäßig sind.

HINWEISE

2. Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmalen gemäß § 9 (6) BauGB

Ergänzung und Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
(4)
Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich die archäologische Fundstätte Koserow Fundplatz 11. Diese ist ein gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschütztes Bodendenkmal.
Im Rahmen der Vorbereitung und Bauausführung sind die Hinweise gemäß den Absätzen (1) bis (3) zu beachten.

Begründung der Ergänzung und Änderung gemäß HINWEISE, Punkt 2 (4):
Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 27.09.2016 zur Planungsanzeige sind durch die Planung Belange der Bodendenkmalpflege betroffen:
„Innerhalb der östlich gelegenen Teilfläche befindet sich die archäologische Fundstätte Koserow, Fundplatz Nr. 11.
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.
Durch das Vorhaben werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt.
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.
Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen.
Daher sind folgende Festsetzungen als ***Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen*** *in den Plan zu übernehmen:*

- *„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 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., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."*
- *Planzeichen: die vorhandenen Bodendenkmale sind gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale.*

Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen können.
Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen, für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.
Soweit eine andere Genehmigung für o.g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen."

Die Abgrenzung des Bodendenkmals wurde entsprechend der Vorgabe des Landkreises Vorpommern-Greifswald gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. In den textlichen Festsetzungen erfolgt der Verweis auf das Bodendenkmal.
Die Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen wurden bereits in der Ursprungssatzung festgesetzt und gelten für die 1. Ergänzung und 1. Änderung fort.
Im Rahmen der Umweltprüfung wurden qualifizierte Aussagen über die Auswirkungen des Vorhabens auf das Bodendenkmal getroffen und gemeinsam mit dem Vorhabenträger ein Maßnahmenplan zur Sicherung des Bodendenkmales erstellt. Ggfs. notwendige Sondierungen können in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege baubegleitend erfolgen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.
Um die Eingriffe in das Bodendenkmal zu begrenzen, sollte ein tiefgehender Ausbau der Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen vermieden und hierfür technologische Möglichkeiten geprüft werden.

4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB

Ergänzung und Änderung gemäß der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:
(3)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Die Ersatzmaßnahme sieht die finanzielle Ablösung von 3.970 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) durch den Vorhabenträger aus dem Ökokonto „Insel Görmitz" (Ökokonto- Registriernummer VG-015) vor.

Begründung der Ergänzung und Änderung gemäß HINWEISE, Punkt 4:
Da im Gemeindegebiet die vom Vorhabenträger vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen aufgrund naturschutzrechtlicher Erfordernisse nicht realisiert werden konnten, wurde die Möglichkeit des Ausgleichs durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto in Anspruch genommen. Das Ökokonto befindet sich wie das Gemeindegebiet, in dem der Eingriff erfolgt, in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, das benannte Ökokonto zu nutzen.

Zudem befindet sich das Ökokonto im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel", so dass die Ablösung von Ökopunkten für Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes dient und sich damit eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet im Zuge des Planverfahrens begründen lässt.

5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.
Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Die Anlage des Parkplatzes im Ergänzungsgebiet bedingt Verluste ehemals ackerbaulich genutzter Flächen sowie Teilversiegelungen von Böden. In die Berechnungen wird die Kompensationswertzahl des Biotoptyps Sandacker (ACS) zzgl. eines Aufschlages von 0,2 für Teilversiegelungen, die Flächengröße des betroffenen Biotops sowie ein Korrekturfaktor einbezogen. Für das Ergänzungsgebiet ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von **4.759 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

In den Änderungsgebieten sind kleinteilige Nutzungsänderungen vorgesehen, die einen Verlust von Flächen bedingen, die mit einem Pflanzgebot unterlegt sind. Die freiwachsenden Hecken wurden in der Bilanzierung zum rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt, so dass dieser Verlust gegenzurechnen ist.
Die Berechnung der Pflanzgebote erfolgt gemäß der Bilanzierung zur Bebauungsplansatzung und ergibt eine Kompensation von 240 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten). Gemäß den Hinweisen der zuständigen Naturschutzbehörde ergibt sich für Kompensationsflächen, auf denen andere Planungen zugreifen, eine abermalige Ausgleichspflicht. Für die verzögerte Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme ist ein Timelag-Aufschlag zu berücksichtigen, so dass sich das berechnete Kompensationserfordernis um den doppelten Betrag erhöht. Insgesamt ergibt sich durch den Wegfall der Pflanzgebote und die geplanten Nutzungen in den Änderungsgebieten ein Kompensationsbedarf von **480 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Für die 1. Ergänzung und 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 14 der Gemeinde Koserow ergibt sich ein Gesamt- Kompensationsbedarf von **5.239 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald **Kompensationsmaßnahmen** vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen.
Die an der östlichen Grenze des Ergänzungsgebietes geplante 7 m breite mehrreihige freiwachsense Hecke wird als Ausgleichsmaßnahme anerkannt und mindert das Kompensationserfordernis um **1.269 KFÄ**. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von **3.970 KFÄ.**

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt werden.

Der Vorhabenträger hat sich um Standorte und Grundstücksflächen bemüht, um das Kompensationserfordernis im Wirkbereich des Vorhabens durch Baum- und Strauchpflanzungen ausgleichen zu können. Die potentiellen Maßnahmenflächen wurden von der zuständigen Naturschutzbehörde geprüft. Da sich die Maßnahmenflächen jedoch in den Grünlandflächen im Sichtbereich des Achterwassers befinden und nicht mit den naturschutzfachlichen Erfordernissen in Übereinstimmung gebracht werden können, ist eine Umsetzung der Ausgleichspflanzungen hier nicht möglich.

Da im Gemeindegebiet Koserow keine weiteren Ersatzflächen gegeben sind, besteht die Möglichkeit einer finanziellen Ablösung aus einem Ökokonto, welches sich in derselben Landschaftszone befindet wie das Eingriffsgebiet. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde hat sich der Vorhabenträger für die Ablösung von **3.970 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Insel Görmitz" (VG-015) entschieden. In dem Ökokonto wurden verschiedene Maßnahmen zur Entwicklung von Salzgrasland auf Küstenüberflutungsgebieten auf der Insel Görmitz umgesetzt. Eingeschlossen darin ist eine dauerhafte Pflege der Salzgrasvegetationen.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ersatz für die Eingriffe im Gemeindegebiet Koserow. Die Lage des Ökokontos im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel" und die Ablösung von Ökopunkten für Maßnahmen, die der Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes förderlich sind, lassen im Planverfahren eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet durch die zuständige Naturschutzbehörde begründen.

Der Vorhabenträger und der Eigentümer des Ökokontos werden eine privatwirtschaftliche Vereinbarung hinsichtlich der Zahlung in das Ökokonto vereinbaren. Mit der Einzahlung in das Ökokonto können das Abbuchungsprotokoll durch die Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald erstellt und das Erbringen des Kompensationserfordernisses bestätigt werden.

Das Abbuchungsprotokoll lag vor Satzungsbeschluss zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 vor und ist Anlage des 1. Nachtrages zum Städtebaulichen Vertrag.

6. Aufstellungsverfahren

Die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird entsprechend § 10 Baugesetzbuch aufgestellt.
Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Verfahren zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durch den Aufstellungsbeschluss vom 08.08.2016 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, wurde der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches aufgestellt. Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
  - TEIL 1

  Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
  - TEIL 2

  Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung der Änderung des Umfangs des Eingriffs gegenüber der Ursprungssatzung und des sich daraus ergebenden Kompensationsbedarfs

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Koserow hat am **08.08.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gefasst und diese am 24.08.2016 im „Usedom Amtsblatt" bekanntgemacht.
  Der Beschlussfassung vorangestellt wurden Abstimmungen mit dem Vorhabenträger, Landkreis Vorpommern - Greifswald, Amt und Gemeinde durchgeführt, um die Eckpunkte und den Geltungsbereich der Planung abzustimmen.

- Die **Planungsanzeige** erfolgte mit Schreiben des Amtes Usedom Süd vom **26.08.2016**.
  Mit den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 05.102016 und des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 27.09.2016 wurden Hinweise vorgebracht, die in der vorliegenden Planung beachtet wurden.
- Der Bauantrag auf befristete Nutzung von Pkw Stellplätzen auf dem Flurstück 68/13 (Ergänzungsgebiet) wurde durch Fristablauf genehmigt. Die Genehmigung der befristeten Nutzung läuft am 07.10.2017 aus.

- Am 08.11.2016 fand eine Abstimmung im Amt Usedom Süd mit der Usedomer Bäderbahn (UBB) als Eigentümer des Flurstückes 40/1 statt.

  Im Ergebnis wurde die im Aufstellungsbeschluss als P 4 ausgewiesene Ergänzungsfläche aus der Planung genommen, da diese sich im Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens der UBB zur Schließung von Bahnübergängen zwischen Zempin und Koserow einschl. Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes Koserow befindet.

- Im Rahmen des **Scoping- Termins am 13.12.2016** wurden mit den geladenen Behörden anhand der Vorentwurfsunterlagen von 12-2016 und der Checkliste eine Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung vorgenommen.
  Die von den Behörden vorgebrachten Hinweise wurden in den vorliegenden Entwurfsunterlagen beachtet.

- Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung Koserow in der Zeit vom 10.04.2017 bis zum 12.05.2017 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt und die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Übernahme der aus dem Planverfahren resultierenden Folgekosten, wie für die Erschließung und die extern notwendigen Kompensationsmaßnahmen, regelt.

- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.

- Die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.

Terminplanung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	08.08.2016
Scoping- Termin	13.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13.03.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.03.2017
Öffentliche Auslage des Planentwurfs	10.04.2017 - 12.05.2017
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	II - 2017
Abwägung und Satzungsbeschluss	II - 2017
Bekanntmachung der Satzung	III - 2017

7. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl . I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl Nr. 791-8)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 322)

- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)

8. Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**
  (Stellungnahme vom 26.04.2017)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme
Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Karl's Erlebnis-Dorf Koserow" der Gemeinde Koserow
berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).
Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.
Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht."

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
  (Stellungnahme vom 25.04.2017)

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.
Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.
Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen."

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme zum Brand- und Katastrophenschutz abgegeben.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Bauausführung ein Auskunftsersuchen zu beantragen.
Eine entsprechende Verpflichtung ist im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Koserow und dem Vorhabenträger fixiert.

Landkreis Vorpommern-Greifswald
(Gesamtstellungnahmen vom 27.09.2016 zur Planungsanzeige und vom 27.04.2017 zum Entwurf von 02-2017)

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.
Seit dem 01.01.2017 verfügt der Landkreis Vorpommern-Greifswald über eine einheitliche Satzung über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung — AwS). Diese neue Satzung ist einzuhalten. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (httb://www.vevo-karlsburg.de/) verfügbar.
Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten.
Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a. sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen."

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Grundsätzlich bestehen unsererseits zur o.g. Ergänzung des B-Planes keine Einwände wenn:

- *bei der Ausfahrt vom B- Plan- und den Änderungsgebieten auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,*
- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,*
- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen."*

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) zu:

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Beim Errichten baulicher Anlagen (hier Parkplatz mit Stellflächen) sind grundsätzlich die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz des Grundwassers einzuhalten. Es ist auszuschließen, dass Wasserschadstoffe aus dem Plangebiet in das Grundwasser gelangen. (A)

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. (A)

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu benachrichtigen. (A)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe und andere Betriebsstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)"

Träger der Ver- und Entsorgung

Aus den Planinhalten der 1. Ergänzung und 1. Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Träger der Ver- und Entsorgung.
Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
  (Stellungnahme vom 24.04.2017)

„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:
In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist.

An Hand der uns übergebenen Planungsunterlage ist keine durch Ihre Baumaßnahme bedingte Änderung an unseren Anlagen erkennbar. Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist im Zusammenhang mit Ihrer Baumaßnahme nicht geplant.
Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei uns anzuzeigen. Die Kosten sind durch den Veranlasser zu tragen."

Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH werden durch die Planung nicht berührt.
Aus dem übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung kein Bestand des Versorgers befindet.
Mit der Umsetzung der Vorhaben ergibt sich kein Erfordernis zur Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

- **E.DIS AG**
  (Stellungnahme vom 19.04.2017)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.
Es befinden sich keinerlei Anlagen unseres Unternehmens im angezeigten Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes 14."

Durch das Vorhaben werden keine Belange der E.DIS AG berührt.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**
  (Stellungnahme vom 06.04.2017)

„Gegen den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14, „Kaffs Erlebnis-Dorf Koserow" hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände.

Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist."

Belange des Gasversorgers werden durch die Planung nicht berührt.
Aus dem übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung kein Bestand des Versorgers befindet.
Mit der Umsetzung der Vorhaben ergibt sich kein Erfordernis zur Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

- **GDM com**
  Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
  i. A.
  ONTRAS VNG Gastransport GmbH
  VNG Gasspeicher GmbH
  (Stellungnahme vom 10.05.2017)

„Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

***Auflage**: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen."*

<u>Löschwasserversorgung</u>

- **Freiwillige Feuerwehr Koserow**
  (Stellungnahme vom 11.05.2017)

„Zu o.g. Unterlagen folgende Bemerkungen seitens der FF. Koserow:

1. *Da wir schon bei der am Objekt durchgeführten Übung am 20.05.2016 festgestellt haben, dass der vorhandene Löschwasserbrunnen (Am Bahnhofsvorplatz laut DIN. 14220) nicht ausreichend für eine effektive Brandbekämpfung (es ist nicht möglich, die beiden vorhandenen Leitungen mit ausreichend Druck und dementsprechend Löschwasser zu betreiben) geeignet ist, ist unsere Empfehlung eine weitere, unabhängige Löschwasserversorgung zu installieren. Ein zu empfehlender Standort für einen weiteren Löschbrunnen (nach DIN. 14220) oder einen Tiefbrunnen (nach DIN. 14220) ist auf dem Gelände des zukünftigen neuen Parkplatzes vor dem Objekt „Karl's Erlebnis-Dorf". Einerseits würde so auch der Löschwasserbedarf für ausgedehnte Fahrzeugbrände auf dem Gelände gegeben sein, andererseits würde auch das Gesamtobjekt „Karl's Erlebnis-Dorf Koserow" über eine zweite redundante Löschwasserversorgung verfügen.*

2. *Die dafür nötige Feuerwehrzufahrt, sowie der dafür notwendige Feuerwehrstellplatz und entsprechende Beschilderungen für das Freihalten der Zufahrten sind mit der örtlichen Feuerwehr Koserow abzusprechen.*
3. *Über eine Besichtigung vor Ort und weitere Absprachen mit dem Eigentümer würde die Freiwillige Feuerwehr Koserow sich freuen."*

Die Kostentragung, zeitliche Umsetzung und das Abstimmungsgebot mit der Freiwilligen Feuerwehr Koserow werden im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag wie folgt geregelt:

> Der Vorhabenträger hat mit der Freiwilligen Feuerwehr eine Abstimmung zu Umfang und Art der zusätzlich notwendigen Brandschutzmaßnahmen durchführen.
> Die zusätzlich notwendigen Brandschutzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger bis spätestens 08.10.2017 funktionstüchtig herzustellen.

Ostseebad Koserow im Mai 2017

Der Bürgermeister

Erklärung der Gemeinde Ostseebad Koserow
nach § 10 (4) BauGB
zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
„Karls Erlebnis - Dorf Koserow"
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111

Gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, *„ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".*

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111 ist seit 25.07.2013 rechtskräftig.
Zwischenzeitlich wurden die Vorhaben im Plangebiet umgesetzt und das Erlebnis-Dorf Ostern 2016 eröffnet.

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. Dies resultiert vornehmlich aus dem großen Besucherzustrom und der längeren Verweildauer der Besucher (weniger Umschläge auf den Parkplätzen).
Außerdem hat sich gezeigt, dass die Besucher die Parkplätze länger in Anspruch nehmen, um umliegende Verkaufseinrichtungen aufzusuchen.
Diese Tendenz der Mehrfachnutzung ist aber auch auf den nördlich der Bundesstraße 111 angrenzenden voll ausgelasteten Parkplätzen des Netto-Marktes und des Kaufhauses Stolz zu verzeichnen.

Um den zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen für das Erlebnis-Dorf zu befriedigen, hat der Vorhabenträger in Absprache mit der Eigentümerin des Flurstückes 68/13 östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 14 eine provisorische Parkplatzfläche ausgewiesen.
Ein Bauantrag auf befristete Nutzung von Pkw-Stellplätzen auf dem Flurstück 68/13 wurde durch Fristablauf genehmigt. Die Genehmigung der befristeten Nutzung läuft am 07.10.2017 aus.

Alternativprüfung
Es wurde auch eine Prüfung alternativer Parkplatzstandorte durchgeführt.
In der Anlage zur Begründung ist ein Übersichtsplan mit Erläuterung der untersuchten Grundstücke beigefügt.
Im Ergebnis der Prüfung hat sich gezeigt, dass im Umfeld des Bebauungsplangebietes Nr. 14 nur das Ergänzungsgebiet für eine sinnvolle und zeitnah realisierbare Erweiterung der Parkplatzkapazitäten in Frage kommt.

Alle anderen Flächen wurden aufgrund zu geringen Flächendargebotes, ungünstiger Verkehrsanbindungen sowie naturschutzrechtlicher Befindlichkeiten ausgeschlossen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Parkplatzerweiterung wurde daher ein Verfahren für eine 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt.
Gleichzeitig wurde der bestehende Bebauungsplan geändert und in drei kleinen Bereichen Anpassungen vorgenommen.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst Teilflächen der Flurstücke 46/16 und 68/13 in der Flur 8, Gemarkung Koserow.
Das Ergänzungsgebiet umfasst rd. 6.375 m², die Änderungsgebiete 1 bis 3 rd. 171 m².

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden bei der Aufstellung der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 umfassend gewürdigt und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß einer sachgerechten Abwägung in die Satzungsfassung eingestellt.

- Die Planung wurde nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.
  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 Verfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
  Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung sind insbesondere bei den Schutzgütern Flora/ Fauna, Boden sowie Kultur- und Sachgüter Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Vorhaben in den Änderungsgebieten 1 bis 3 ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die zu prüfenden Schutzgüter.

  Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- Das Plangebiet liegt in der Nähe des **EU- Vogelschutzgebietes** „Peenestrom und Achterwasser" (DE 1949-401) sowie des **FFH- Gebietes** „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" (DE 2049-302). Mit der Umsetzung der 1. Ergänzung und 1. Änderung ist keine direkte und dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Lebensraumtypen oder Habitaten geschützter Arten, die nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen zu bewahren oder zu entwickeln sind, zu erwarten.

Damit kann grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000- Gebietes ausgeschlossen werden. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung sowie einer FFH- Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

- Durch die geplanten Parkplätze und die damit einhergehenden Teilversiegelungen sowie durch den Wegfall von Anpflanzflächen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erfordert. Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** vorgelegt.
  An der östlichen Grenze des Ergänzungsgebietes ist die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahme anerkannt wird. Der Ausgleich kann jedoch nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Gemeindegebiet erbracht werden, so dass der Vorhabenträger die Ablösung von 3.970 KFÄ aus dem Ökokonto „Insel Görmitz" (VG-015) vorgenommen hat.

- Zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde eine **Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung** vorgenommen. Diese beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planungen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

- Die Flächen des Ergänzungsgebietes befinden sich innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel"**. Im Rahmen des Planverfahrens wurde bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt und diese erteilt. Das Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

- Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurde kein gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Baumbestand vorgefunden.
  Bei den in den Geltungsbereich der Planergänzung hineinreichenden Baumbeständen handelt es sich um Baumpflanzungen, die als Ausgleichspflanzungen gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 zu werten sind. Sie wurden mit einem Erhaltungsgebot unterlegt.

- Die archäologische Fundstätte Koserow Fundplatz 11 reicht in das Ergänzungsgebiet hinein. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden qualifizierte Aussagen über die Auswirkungen des Vorhabens auf das Bodendenkmal getroffen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist ein Maßnahmenplan zur Sicherung des Bodendenkmales zu erstellen. Ggfs. notwendige Sondierungen können baubegleitend erfolgen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der abschließenden raumordnerischen Stellungnahme vom 26.04.2017 erklärt, dass die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde 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.

Die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher einer Genehmigung.
Im Rahmen der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung wird die Gemeinde die erforderliche Anpassung vornehmen.

Mit dem Abschluss des 1. Nachtrages zum Städtebaulichen Vertrag hat die Gemeinde Koserow die mit der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 einhergehenden Kosten wie für die Bauvorbereitung und Durchführung der erschließungs- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf den Vorhabenträger übertragen.

Die Gemeindevertretung Koserow hat am 31.07.2017, nach Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern vorgebrachten Anregungen, die 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 als Satzung beschlossen.
Bedenken gegen das Vorhaben wurden nicht vorgebracht.

Ostseebad Koserow, den 31.08.2017

Der Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW · LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD ·

Einordnung und Alternativprüfung

Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel"

Wiesen außerhalb des LSG:
- 600 m Entfernung
- keine sichere Fußläufige Anbindung
- Verkehrsleitsystem wäre umständlich und schlecht verständlich

vorhandene Parkplätze reichen schon jetzt nicht aus

Ruderalfläche trockener Standorte
- ist wertvoller als die Ackerfläche
- Fläche ist zu klein
- ungünstige Verkehrsanbindung an den Kreisel
- unmittelbar an der Wohnbebauung

Wildes Parken in den Wiesen entlang der Straße nach Damerow vermeiden

Sinnvolle Erweiterungs-Parkfläche
- Erschließung ist vorhanden
- gute Wegebeziehung
- abgestimmtes Verkehrsleitsystem möglich

Gemeinde Ostseebad Koserow
Karls Erlebnis-Dorf und Umgebung
Luftbild mit LSG: GAIA MV-Kartenportal

Bearbeitungsstand: 01.12.2016

Übersichtsplan ohne Maßstab

Dipl.- Ing. Ute Hoffmann Landschaftsarchitektin, AKMV 2380-99-1-c
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. 0381. 377 06 43 • Fax 0381. 377 06 59