

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Koserow
zum Beschluss Nr. GVKo-0711/22 vom 19.09.2022
über den Entwurf und die Auslegung
der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow
in der Fassung von 06-2022**

Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch den Triftweg, im Osten durch Wohnbebauung an der Hauptstraße, im Süden durch einen Graben II. Ordnung und landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch die Bundesstraße 111 begrenzt.

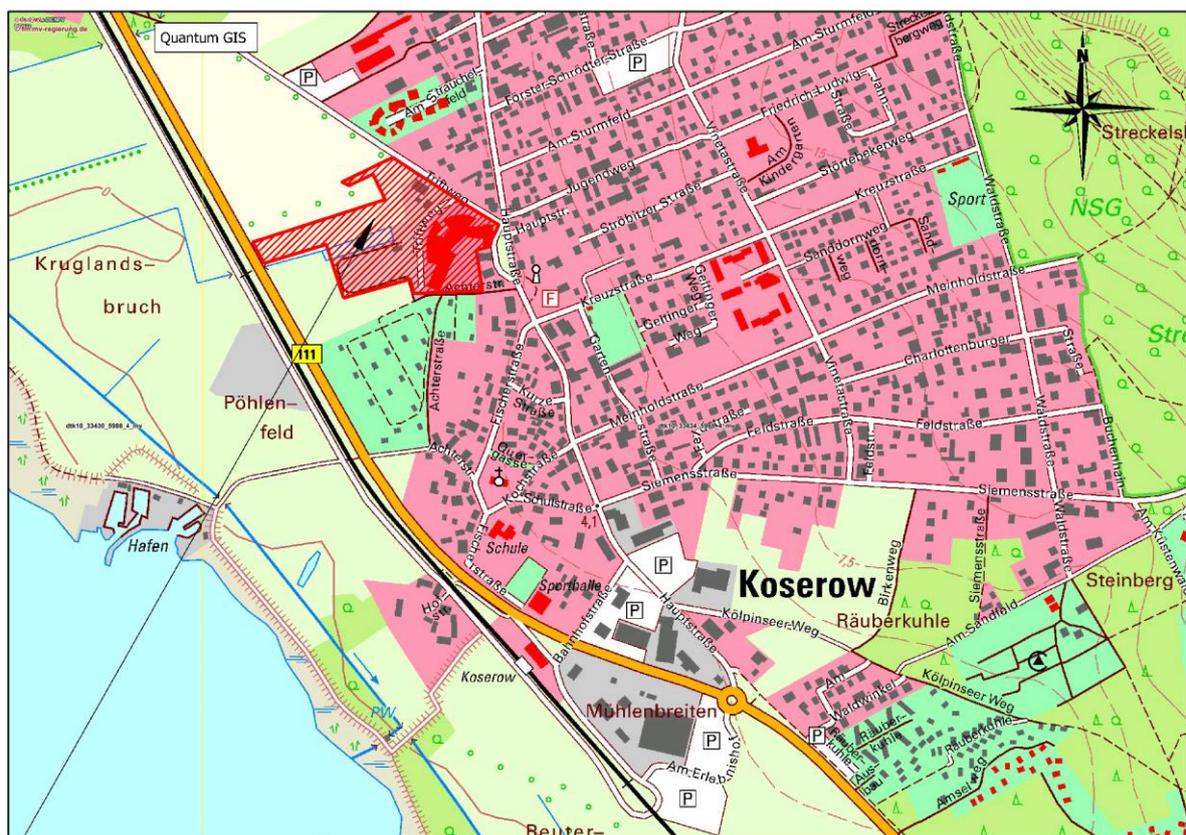
In den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow werden folgende Grundstücke einbezogen:

Gemarkung Koserow

Flur 9

Flurstücke 43/28, 43/32, 43/ 41, 43/42, 43/43 teilweise, 43/44 teilweise, 46 teilweise, 48/5, 48/6, 54/1 und 47

Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt rd. 3,55 ha.



Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow für das Wohngebiet südlich des Triftweges

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Koserow hat in ihrer Sitzung am 19.09.2022 den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Planzeichnung, Begründung einschl. Umweltprüfung, Schalltechnischer Untersuchung und Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung von 06-2022 gebilligt.

2.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow von 06-2022, bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung einschl. Umweltprüfung,
- Schalltechnischer Untersuchung,
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Koserow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

von Montag, den 24.10.2022 bis Freitag, den 25.11.2022
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.13 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 3 Absatz 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des [§ 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes](#) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach [§ 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes](#) gemäß [§ 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes](#) mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

Gemäß § 2a 1. des Baugesetzbuches ist der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow eine **Begründung (Teil 1)** beigelegt, in der gemäß dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planänderung dargelegt sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow weist für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Nutzungsarten aus:

- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB
- Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Die angrenzenden Grundstücke des gemeindlichen Bauhofes und einer Hotelanlage werden berichtigend einbezogen.

Die Flächen des Planänderungsgebietes werden wie folgt ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Geplant sind Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen/ generations-übergreifendes Wohnen, barrierearme Wohnungen und weitere Angebote für besondere Wohnformen.
- Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Planstraße im Allgemeinen Wohngebiet)
- Hauptabwasserleitung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB für die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß der Schalltechnischen Untersuchung
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz) gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB
- nachrichtliche Übernahmen
 - Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ gemäß § 5 Abs. 4 BauGB
 - Bodendenkmal, Fundplatz 2 Koserow gemäß § 5 Abs. 4 BauGB
 - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 5 Abs. 4a BauGB
- Im Wege der Berichtigung:
 - Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Lagerflächen gemeindlicher Bauhof
 - Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Entsprechend dem Baugesetzbuch ist der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow eine **Begründung (Teil 2)** mit den Angaben nach § 2a Baugesetzbuch (Umweltbericht) beizufügen. Der Schwerpunkt der Umweltprüfung wurde auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gelegt, da mit den geplanten Bebauungen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeschlossen werden können. Die **Umweltprüfung** kam zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn können Geräuschbelastungen für die geplanten Wohnbebauungen nicht ausgeschlossen werden. Es sind Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der berechneten Lärmpegelbereiche erforderlich. Das geplante Wohngebiet selbst hat auf die umgebenden Nutzungen keine Auswirkungen. Das Plangebiet hat eine vergleichbare Schutzwürdigkeit wie die sich nördlich des Triftweges befindliche Wohnbebauung, so dass hier Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** nicht zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können mit den geplanten Bebauungen im Allgemeinen Wohngebiet Biotop- und Habitatverluste nicht ausgeschlossen werden. Das sich aus diesen Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand, der zu erhalten und vor Schädigungen zu bewahren ist.

Im städtebaulichen Konzept wurden die Baugrenzen unter Berücksichtigung des Baumbestandes eingeordnet. Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH-Lebensraumtypen sind von den Planungen nicht betroffen. Das Planänderungsgebiet befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet** „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Rahmen der 10. Änderung wird die Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt und das öffentliche Interesse begründet.

Im Sinne einer Konfliktvermeidung erfolgte im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** hinsichtlich eines verfahrenskritischen Vorkommens geschützter Tierarten und ihrer Habitats. Für verfahrenskritische bzw. potenzielle Artvorkommen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisierte Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu treffen. Es sind aufgrund der Biotopausstattung im Allgemeinen Wohngebiet umfangreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Mit der geplanten Bebauung und den damit verbundenen Versiegelungen im Allgemeinen Wohngebiet sind Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen und dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Boden** zu erwarten. Um die Eingriffe in den Boden zu begrenzen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Maß der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Empfehlungen zum Wiedereinbau unbelasteten Oberbodens zu treffen.

Mit den Planungen im Allgemeinen Wohngebiet wird dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen. Es werden entsprechend dem gemeindlichen Bedarf Wohnbauflächen erschlossen und damit ein konzentriertes Angebot an Mietwohnungen für unterschiedliche Bedarfsgruppen geschaffen. Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Bauvorhabens wurden begründet.

Das **Grundwasser** im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist in Anbetracht der vorkommenden Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Dieses macht insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Grundwasserschutzes erforderlich. Aufgrund der Höhenlage des Planänderungsgebietes ist eine **Hochwassergefährdung** gegeben. Es sind Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenspotenzials für Leib und Leben sowie Sachwerten erforderlich, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzustellen sind.

Mit der geplanten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich zusätzliche Bodenversiegelungen und Verluste von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen. Die Funktionalität des Baumbestandes entlang des Grabens als klimawirksame Struktur bleibt erhalten. Aufgrund der günstigen klimatischen Situation durch die Lage zur Ostsee und dem Achterwasser bleiben Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** begrenzt.

Mit der geplanten Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Verlust von Grünlandflächen, die das **Landschafts- und Ortsbild** an diesem Standort prägen, verbunden. Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität werden in der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes getroffen.

Im Planänderungsgebiet befindet sich ein geschütztes **Bodendenkmal**. Es handelt sich um den Fundplatz 2 der Gemarkung Koserow, welches die Flächen des Sonstigen Sondergebietes Hotel berührt. Veränderungen des Bodendenkmals sind nicht zu erwarten, da die Grenzen des Sondergebietes lediglich nachrichtlich korrigiert dargestellt werden. Das Planänderungsgebiet berührt keine **Baudenkmale**.

Mit der geplanten Bebauung geht ein Verlust von Biotopen einher, die für **die biologische Vielfalt** von Bedeutung sind. Nachfolgend werden hauptsächlich siedlungstypische Vegetationen auf den Privatgrundstücken angelegt, die für die biologische Vielfalt nur eine geringe Relevanz haben. Die Gehölzbestände entlang des Grabens und der Gewässerbiotope bilden im Verbund mit den ruderalen gewässerbegleitenden Biotopen wichtige Strukturen für die biologische Vielfalt und sind zu erhalten.

Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass an dem ausgewählten Planungsstandort für das Allgemeine Wohngebiet die immissionsschutzrelevanten Grundsätze eingehalten werden können.

Hierzu wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt. Durch die Untersuchung soll gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht werden, dass auf das Wohngebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen einwirken und die geplanten Nutzungen innerhalb des Wohngebietes nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führen. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden Vorschläge für Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufgeführt, die im künftigen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet zu verankern sind.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Koserow wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 11.07.2019 (zur Planungsanzeige) und vom 06.04.2022 (zum Vorentwurf)
Unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde im Rahmen des noch ausstehenden Bebauungsplanverfahrens ihre Festsetzungsmöglichkeiten zur Sicherung der Dauerwohnfunktion und der geplanten Wohnformen ausschöpft, wird die Wohnbauflächenentwicklung raumordnerisch mitgetragen.
Die Vorgaben werden im Rahmen der sich anschließenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das „Wohngebiet südlich des Triftweges“ berücksichtigt.
Die Belange der Tourismusräume, der Landwirtschaftsräume sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 24.01.2022 (zum Vorentwurf)
Eine Hochwassergefährdung des Planänderungsgebietes besteht durch das Achterwasser.
Die Umsetzung der aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials werden in der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 18.01.2022 (zum Vorentwurf)
Die Hinweise zur Schalltechnischen Untersuchung werden berücksichtigt.
- Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.06.2019 (zur Planungsanzeige) und vom 19.01./26.01.2022 (zum Vorentwurf)
 - Gesundheitsamt:
Eine ordnungsgemäße Trunkwasserbereitstellung und die Einhaltung der immissionsrechtlichen Belange sind nachzuweisen.
 - Sachbereich Bauleitplanung:
Die verfahrensrechtlichen Hinweise werden beachtet.

- Die Vereinbarkeit der Planung mit den immissionsschutz- und naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen.
- Sachbereiche Bau- und Bodendenkmalpflege:
Im Plangebiet befindet sich die archäologische Fundstätte Koserow, Fundplatz 2.
Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
 - Sachgebiet Naturschutz:
Die Scopingunterlage wurde bestätigt.
Die Hinweise zur Umweltprüfung, zum Artenschutz, zum Gehölzschutz und die Anforderungen zur Antragstellung der Ausgliederung der Plangebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wurden bei der Entwurfserstellung beachtet.
Die Anforderungen an die Eingriffsregelungen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren beachtet.
 - Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz:
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft:
Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Die wasserrechtlichen Auflagen und Hinweise sind in die Planung einzustellen. Der Zweckverband ist im Verfahren beteiligt.
 - Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 05.01.2022 (zum Vorentwurf)
Die Hinweise zur trinkwasser- und abwasserseitigen Erschließung werden beachtet. Die Trasse des über den Triftweg, das SO Hotel und den Bauhof verlaufenden Abwasserkanals wird in die Planzeichnung übernommen. Der Zweckverband hat darauf hingewiesen, dass vor dem Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes im Triftweg ein Druckunterbrecherschacht angeordnet ist, der ggfs. Geruchs- bzw. Geräuschemissionen verursacht.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden die notwendigen Untersuchungen durchgeführt, um störende Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung auszuschließen.

4.

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


König
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 10.10.2022

