

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1728)
zur Satzung der

Gemeinde Koserow Landkreis Vorpommern- Greifswald

über die

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Erweiterung Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld“

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße und der Kegelbahn

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbH
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



31.08.2023

Waren (Müritz), September 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Planvorhaben	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.3.	Zweck des Bebauungsplanes	3
1.4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	3
1.5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	4
1.6.	Inhalt der Satzung.....	5
2.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
2.1.	Äußere und innere Erschließung, Öffentlicher Personennahverkehr.....	5
2.2.	Trinkwasser/Abwasser.....	5
2.3.	Regenwasser.....	6
2.4.	Elektrische Energie.....	6
2.5.	Gas.....	6
2.6.	Telekommunikation.....	6
2.7.	Abfallbeseitigung	6
2.8.	Brandschutz.....	6
2.9.	Denkmalschutz	6
2.10.	Altlasten/Kampfmittel	7
2.11.	Immissionen	7
2.12.	Klimaschutz / Klimaanpassung	7
3.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8
4.	Umweltbericht.....	9
4.1.	Einleitung.....	9
4.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	10
4.3.	Ziele des Umweltschutzes	10
4.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
4.4.1.	Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes	15
4.4.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
4.4.2.1.	Durchführung der Planung.....	18
4.4.2.2.	Nichtdurchführung der Planung	23
4.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
4.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
4.7.	Zusätzliche Angaben	24
4.8.	Zusammenfassung	24

1. Planvorhaben

1.1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: [GDI-MV - GAIA-MV 6.4 \(geoportal-mv.de\)](https://geoportal-mv.de), 15.03.2021) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand an der Straße Triftweg und schließt den bebauten Siedlungszusammenhang ab. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 24/4, 24/5, und 26/2 sowie teilweise die Flurstücke 23/3, 24/1, und 26/4 der Flur 2 der Gemeinde Koserow und befindet sich bereits im Eigentum des benachbarten Hotelbetreibers.

1.2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der Hotelanlage nach dem Prinzip der Nachverdichtung. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau soll an ein Bestandsgebäude anschließen und dadurch die städtebauliche Gesamtsituation nur minimal verändern. Auch die städtebauliche Kante des bebauten Siedlungszusammenhangs wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verschoben. Der Umstand, dass der durch die Änderung zulässige Neubau als Erweiterungsbau fungieren soll, ermöglicht zudem eine platzsparende Architektur des Gebäudes, so dass auch hier Flächenverbräuche minimiert werden können, wenn Teile der Funktionen des Beherbergungsgewerbes im Bestandsgebäude mit der Übernachtungsfunktion im Erweiterungsbau kombiniert werden.

1.3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

1.4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Für die Gemeinde Koserow besteht ein Flächennutzungsplan, dessen dritte Änderung aus dem Jahr 2003 datiert. In diesem findet sich in dem Dreieck aus Hauptstraße, Triftweg und

verlängerter Karlstraße bereits die planvolle Ausdehnung der Siedlungsfläche mit dem Ziel der Ermöglichung weiterer Sondergebietsnutzungen Hotels und Pensionen. Die Siedlungskante wird zwar nicht geradlinig an den Triftweg und an die verlängerte Karlstraße verschoben, dennoch ist sie im städtebaulichen Weichbild als solche erkennbar. Das Vorhaben fügt sich in diesen Duktus der Abrundung dieses Weichbilds ein und schließt sich an die unmittelbar angrenzenden Nutzungen der Sondergebiete funktional an.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der nur geringfügigen Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist es aus planerischer Sicht nicht notwendig den Flächennutzungsplan zu diesem Zeitpunkt in einem Parallelverfahren zu ändern.

1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: [GDI-MV - GAIA-MV 6.4 \(geoportal-mv.de\)](https://geoportal-mv.de), 15.03.2021) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Randlage der Gemeinde Koserow, ist aber Bestandteil des zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der Geltungsbereich der Änderung ist Teil einer Hotelanlage, dessen Nutzung durch das Vorhaben erweitert wird. Das Plangebiet wird in Bezug auf seine Funktion als zur Hotelanlage zugehörige Freifläche extensiv genutzt – u.a. mit einem Schachbrett – und dient eher als Puffer zu weiteren Parkplätzen, da der Freiraum ansonsten kaum gestaltet ist und sich zu wesentlichen Teilen als Kiesfläche darstellt. Weitestgehende Art der Nutzung ist die als Regenrückhaltebecken. Die wenigen Jung-Bäume am Rand der Freifläche könnten erhalten werden (da sie außerhalb der Baugrenzen liegen).

1.6. Inhalt der Satzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Begrenzung der Gebäudehöhen

Das Gebiet soll als sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel genutzt werden, sodass alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Das Vorhaben ist als Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes zu verstehen. Es sind maximal eine Grundfläche von 500 m² für das neue Hotelgebäude, 3.020 m² für die Stellplatzflächen und 3 Vollgeschosse bei einer Maximalhöhe von 10 Metern Firsthöhe über dem Erdgeschossfertigfußoden zulässig. Damit wird die Erhöhung der Nutzungsintensität auf ein verträgliches Maß minimiert. Die offene Bauweise und die regulierte Dachneigung von 10-45° sichern die ortsverträgliche Einbettung der Gebäudeform. Dieses entspricht der gewünschten baulichen Entwicklung in diesem Bereich sowie der umgebenen Bebauung.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich am bisherigen Straßenverlauf und den benachbarten Gebäuden. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen dienen zumeist der verkehrlichen Erschließung und sichern den faktischen Bestand der Anliegerstraße und die bereits z.T. auf Kies, z.T. auf asphaltierten Flächen befindlichen Stellplätze. Der Mehrbedarf an Stellplätzen kann auf diesen Flächen befriedigt werden – ein Umstand, mit dem sich zusätzlich begründen lässt, dass die Erweiterung der Hotelanlage maßvoll stattfindet. Aus diesem Grunde sind die Flächen für Stellplätze zeichnerisch begrenzt.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Gestaltung des Freiraums

Die Gestaltung der Außenanlagen wird im Rahmen der Planung überarbeitet, dies geschieht auch auf den Bestandsparkplätzen. Dabei werden die bereits existierenden jungen Bäume durch weitere Bäume und Sträucher ergänzt. Insgesamt ist eine Verbesserung der Freiraumsituation am südlichen Ende des Hotels zum einen aus städtebaulicher Perspektive geboten - und wird mit diesem Planvorhaben umgesetzt. Zum anderen wird im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für den baulichen Eingriff ebenso die ökologische Qualität der Freiflächen verbessert (z.B. zum Nutzen für die lokale Fauna).

2. Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1. Äußere und innere Erschließung, Öffentlicher Personennahverkehr

Das Grundstück wird weiterhin über die bestehende Straße Triftweg erschlossen. Die Haupteerschließung durch die Hotelgäste erfolgt über die Hauptstraße (und weiter durch die Hotelanlage). Die Ortslage Koserow ist an die Usedomer Bäderbahn angeschlossen, der Weg zum Bahnhof beträgt ca. 1,5-2 km.

2.2. Trinkwasser/Abwasser

Die Trinkwasserver-/entsorgung in der Gemeinde erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die Wasserver-/entsorgung des Plan-

gebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung des Ortes sichergestellt.

2.3. Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung auf dem Grundstück versickert. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird nicht erhalten. Stattdessen werden zur Versickerung auf dem Grundstück alternative technische Möglichkeiten in Anspruch genommen.

2.4. Elektrische Energie

E.on versorgt das Gemeindegebiet mit elektrischer Energie. Das einzelne Grundstück muss an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

2.5. Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über Energie Vorpommern Netz GmbH. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

2.6. Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

2.7. Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Koserow wird entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die Abfuhr erfolgt an der Straße Triftweg.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

2.8. Brandschutz

Die Gemeinde Koserow verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Nahegelegene Hydranten befinden sich im Triftweg.

2.9. Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige

Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.10. Altlasten/Kampfmittel

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen den zuständigen Umschlagstationen zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

2.11. Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Es ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes keine weiteren Konflikte entstehen. Durch die Erweiterung der Hotelkapazitäten und die Neuordnung der Stellplätze ist mit moderaten zusätzlichen Lärmimmissionen im Plangebiet und dem unmittelbar angrenzenden Bereich zu rechnen. Dieser ist jedoch entweder selbst Teil der Hotelanlage (im Nordosten) oder unbebaut (im Nordwesten, Westen und Süden). In der Nähe befindliche Wohnbebauung östlich des Plangebiets befindet sich in der unmittelbaren Nähe des räumlichen Zentrums der Hotelanlage, so dass entsprechende Immissionen im Bestand vorliegen und durch die Erweiterung der Hotelanlage an dessen westlichen Ende keine maßgebliche Veränderung der Intensität der Immissionen zu erwarten ist.

2.12. Klimaschutz / Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet stellt sich weitestgehend als von versiegelten Flächen (Parken) umgebene unversiegelte Kiesfläche dar. Versiegelte Flächen erwärmen sich stärker und können sich dadurch beeinflussend auf das umgebende Mikroklima auswirken. Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzter Lärm- und Staubentwicklung, die durch die Bautätigkeit nur vorübergehend ist. Die Auswirkungen auf das Kleinklima können durch zusätzliche Bepflanzung und Begrünung des Grundstückes begrenzt werden.

Durch die geringe Größe des Plangebietes und die Lage, ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Das geplante Vorhaben mit der entsprechenden Versiegelung kann eine geringe Verschlechterung des Kleinklimas vor Ort bewirken. Der Eingriff in das Schutzgut Klima kann mit den festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen auf das Notwendige begrenzt werden.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet Streckelsberg NSG 620 liegt ca. 1000 m östlich des Plangebietes. Die Bebauung der Ortslage Koserow liegt zwischen dem Vorhaben und dem Schutzgebiet. Es sind aufgrund der Vorbelastung der angrenzenden Bebauung und der Entfernung zum Plangebiet keine wesentlich zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Nationalparke

Nationalparke sind nicht betroffen.

Europäisches Netzwerk Natura 2000

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 1949-401 Peenestrom und Achterwasser liegt ca. 800 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der fehlenden örtlichen Verbindung sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 082 Insel Usedom mit Festlandgürtel umschließt die Ortslage Koserow vollständig. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt direkt an das Plangebiet an. Das Plangebiet unterliegt bereits jetzt einer ständigen Nutzung, hauptsächlich durch die vorhandene Stellplatzanlage. Die Nutzung der Stellplatzanlage angrenzend an das Schutzgebiet bleibt erhalten. Wesentlich zusätzliche negative Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Biosphärenreservate

Biosphärenreservate sind nicht betroffen.

Naturparke

Das Vorhaben mit dem gesamten Ort Koserow liegt inmitten des Naturparkes NP 5 Insel Usedom. Das Vorhaben schließt sich direkt an die örtliche Bebauung an, beeinträchtigt keine Außenbereiche oder Freiflächen des Naturparkes und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturparkes.

Gesetzlich geschützte Biotope, Geotope und Landschaftsbestandteile

Gesetzlich geschützte Biotope, Geotope und Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Bäume; Schutz der Alleen und der Wälder

Alleen und Waldgebiete sind nicht betroffen.

Naturdenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

Küsten- und Gewässerschutz

Das Vorhaben liegt nicht im Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Trinkwasserschutz

Das Vorhaben liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

Geschützte Arten

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Artenschutzfachbeitrag (März 2022) erarbeitet.

Der Fachbeitrag kam zu folgendem Ergebnis:

Von der festsetzungsgemäß zur Bebauung vorgesehenen, zwischen Straße, Parkplatz und Hotel liegenden Fläche (Artenarmer Zierrasen, überlagernde Nutzung als Regenrückhaltebecken) geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstruktur und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Vermeidungsmaßnahmen sowie eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Nach § 2a Satz 1 Nr. 2 ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung (Anlage 1 BauGB) ermittelten und bewerteten Belan-

ge des Umweltschutzes darzulegen. Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt in enger Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die Umweltprüfung mit dem Umweltbericht hat die Funktion, die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter in gebündelter Form herauszuarbeiten und so eine Grundlage für die Abwägungsentscheidung zu schaffen.

4.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der Hotelanlage nach dem Prinzip der Nachverdichtung. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau soll an ein Bestandsgebäude anschließen und dadurch die städtebauliche Gesamtsituation nur minimal verändern. Auch die städtebauliche Kante des bebauten Siedlungszusammenhangs wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verschoben. Der Umstand, dass der durch die Änderung zulässige Neubau als Erweiterungsbau fungieren soll, ermöglicht zudem eine platzsparende Architektur des Gebäudes, so dass auch hier Flächenverbräuche minimiert werden können, wenn Teile der Funktionen des Beherbergungsgewerbes im Bestandsgebäude mit der Übernachtungsfunktion im Erweiterungsbau kombiniert werden.

Der Bestand des Hotels von 106 Zimmern und 189 Betten kann durch das Erweiterungsvorhaben 19 Zimmer und 38 Betten mehr zur Verfügung stellen. Was eine geringfügige, vertretbare Erweiterung des Bestandes darstellt.

4.3. Ziele des Umweltschutzes

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

In Tabelle 1, Spalte 2, sind relevante Fachgesetze aufgeführt, in denen für die nachfolgend betrachteten Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert werden, die im Rahmen der Umweltprüfung geprüft werden.

Tabelle 1: Zielaussagen der Fachgesetze und Fachvorgaben

Schutzgut	Quelle	Grundsätze
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, baukulturelle Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5).
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Die Natur ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturnahe, landschaftsgebundene Erholung des Menschen zu sichern. Für eine, insbesondere naturverträgliche, Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung ist Vorsorge zu treffen. (§ 1).

Schutzgut	Quelle	Grundsätze
	Bundes- Immissionsschutz- gesetz (BImSchG) einschließlich Verordnungen	Schutz für Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugen der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 1).
	Technische Anlei- tung (TA) Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge (Nr. 1).
	Technische Anlei- tung (TA) Luft	Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen (Nr. 1).
	DIN 18005	Zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen sind ausreichende Abstände einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss durch andere Maßnahmen für angemessenen Schallschutz gesorgt werden.
Tiere und Pflanzen	BNatSchG	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe so zu schützen, dass <p style="margin-left: 40px;">die biologische Vielfalt</p> <p style="margin-left: 40px;">die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</p> <p style="margin-left: 40px;">die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</p> <p style="margin-left: 40px;">die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</p> <p style="margin-left: 40px;">die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1).</p>
	Naturschutzaus- führungsgesetz (NatSchAG M-V)	Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt <p style="margin-left: 40px;">1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume,</p> <p style="margin-left: 40px;">2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <p style="margin-left: 40px;">3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.</p>
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Land-

Schutzgut	Quelle	Grundsätze
		schaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6).
	TA Luft	s.o.
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Das BBodSchG fordert die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, das Abwehren schädlicher Bodenveränderungen, die Sanierung der Böden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1).
	BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2).
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Die Gewässer sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1).
	Wassergesetz M-V (LWaG)	Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere und Pflanzen zu schützen und zu pflegen. Ihre biologische Eigenart und Vielfalt sowie ihre wasserwirtschaftliche Funktionsfähigkeit ist zu erhalten, die Gewässergüte zu verbessern und bei Beeinträchtigungen wiederherzustellen.
	TA Luft	s.o.
Luft	BImSchG einschließlich Verordnungen	s.o.
	TA Luft	s.o.
	BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)
	BNatSchG	geringhalten schädlicher Umwelteinwirkungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Klima	NatSchAG M-V	s.o.
	BauGB	Nachhaltige Städtebauliche Entwicklung, Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5) und Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)
	BNatSchG	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas

Schutzgut	Quelle	Grundsätze
Landschaft	BNatSchG	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zwecke der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
	NatSchAG M-V	...
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)	Denkmäler sind als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung ist hinzuwirken (§ 1).
	BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)
	BNatSchG	Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind zu erhalten. Dies gilt auch für die Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler

Zielaussagen der Fachpläne

Als Fachpläne werden berücksichtigt:

Landesraumentwicklungsprogramm (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, 2016)

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (Planungsverband Rostock, 2011)

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (Erste Fortschreibung 2011)

Landesraumentwicklungsprogramm

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEPMV 2016) befindet sich der Ort Koserow innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und Landwirtschaft. Entsprechend entfallen auf die Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung und Landwirtschaft besonderes Gewicht. In der Erläuterung der Raumkategorisierung des Vorbehaltsgebietes Tourismus wird darauf hingewiesen, dass besonders im ländlichen Raum vorhandene Potenziale für Tourismus ausgebaut werden sollen. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll der Ertragsfähigkeit des Bodens sowie dem Erhalt und der Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) (Planungsverband Region Vorpommern, 2010) beruht auf dem Raumordnungsgesetz (ROG), dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) und dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V). Es dient der Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des LEP M-V auf regionaler Ebene und stellt somit eine Verbindung zwischen der Raumordnung auf Landesebene und der kommunalen Bauleitplanung dar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Region Vorpommern wird der Bereich Koserow ebenfalls als Vorbehaltsgebiete Tourismus und Landwirtschaft dargestellt.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Region M-V

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 2003) stellt die Landschaftsplanung auf Landesebene als Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es bildet die Grundlage für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vorsorge für die Erholung in der Landschaft.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern - Erste Fortschreibung Oktober 2009 (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 2009) werden die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege quantifiziert. Dies erfolgt durch die Darstellung von Qualitätszielen für die einzelnen Großlandschaften bzw. deren Teile innerhalb der Planungsregion. Aus diesen Qualitätszielen werden die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen abgeleitet. Bei den ausgeführten Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmentypen, die innerhalb von Landschaftsplänen, Grünordnungsplänen sowie Pflege- und Entwicklungsplänen für Schutzgebiete und spezielle Naturschutzplanungen und -projekte konkretisiert werden müssen.

Das Gemeindegebiet Koserow mit dem Ortsteil Koserow ist naturräumlich der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ und der Landschaftseinheit „Insel Usedom“ zugeordnet. Der Landschaftsbildraum wird mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Die Ortslage selbst liegt nicht in Natura 2000 Schutzgebieten und zählt nicht zu den Bereichen mit hoher oder sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume.

Für den Bereich Koserow werden in den Planungskarten keine Ziele, Schwerpunktbereiche oder Maßnahmen formuliert.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist, die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Die zusätzliche Bodenver-

siegelung soll auf ein notwendiges Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Zur Berücksichtigung der Eingriffsregel wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erstellt. Es gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG für den Artenschutz. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Entsprechend den Zielen des Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen des Bodens, durch Sanierung von Bodenverunreinigungen und durch die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden. Gemäß Bundesimmissionschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden.

Das Baugesetzbuch schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung der Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Hierfür hat die Gemeinde Koserow die betroffenen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und die Öffentlichkeit beteiligt.

Folgender Träger öffentlicher Belange reichten eine Stellungnahme mit umweltrelevanten Hinweisen, Empfehlungen und Forderungen ein:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
 - Erarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
 - Hinweise zum Artenschutz
 - Hinweise zu Schutzgebieten
 - Hinweise zum Umgang mit Boden

Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich keine grundlegenden Änderungen der Plansatzung.

4.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil eines bereits bebauten Hotelareals. Die nicht überbaute Grundstücksfläche wurde bisher als Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Stellplatzflächen, versiegelt und unversiegelt, genutzt. Die Rasenfläche wird regelmäßig gemäht und gepflegt. Als Abtrennung zu den bestehenden Stellplatzflächen wurden teilweise niedrige geschnittene Hecken angelegt. Auf dem Grundstück sind keine schutzwürdigen Gehölze zu verzeichnen. Weitere umwelt- oder naturschutzrelevante Strukturen weist der Geltungsbereich nicht auf.

Boden und Fläche

Der Geltungsbereich liegt in der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ und der Landschaftseinheit „Insel Usedom

Die Insel ist Teil eines Endmoränenbogens, dessen Fortsetzung die Insel Wolin ist.

Die oberflächennahen Schichten der Insel sind ausschließlich erdgeschichtlich junge (quartäre) Ablagerungen. In 50 bis 100 Meter Tiefe steht die Oberkreide an.

Auf Usedom gibt es die für ehemalige Vergletscherungsgebiete typischen Findlinge.

Der Bodentyp des Plangebietes lässt sich den Sand- Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluß, eben bis wellig zuordnen. Es sind quarzreiche, nährstoffarme Sande, die naturgemäß sehr ertragsschwache Standorte sind.

Die Grundwasserneubildungsrate kann als hoch eingestuft werden. Die Bodenfunktionsbereiche weisen eine erhöhte Schutzwürdigkeit im Bereich der unversiegelten Stellplätze bzw. geringe Schutzwürdigkeit in den bereits versiegelten Bereichen auf. Die Bodenschätzung gibt eine Acker- bzw. Grünlandzahl von 14 an und bestimmt den Boden als intermittierend gestufte Sand-Kies-Gemische.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind sicher- bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Küstenschutzgebieten, Gewässerschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Gewässer II. Ordnung werden nicht berührt.

Der Bereich Koserow wird aber vom Hochwasser der Ostsee und vom Achterwasser beeinflusst. Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) für die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee

2,90 m NHN

Koserow / Achterwasser 2,10 m NHN

Der Ort Koserow liegt im Bereich des Wasserkörpers WP_KO_6_16.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den Wasserkörper und steht in keinem Zusammenhang mit einem Eingriff in das Grundwasser.

Klima/ Luft

Das Klima wird an diesem Standort als gemäßigtes Meeresklima klassifiziert. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,7 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 746 mm. Das Vorhaben wirkt sich aufgrund seiner geringen Größe und der Lage, direkt angrenzend an die bebaute Ortslage, nicht auf das herrschende Klima und die Luftqualität aus. Das Vorhaben erweitert die bestehende Nutzung auf dem Grundstück und die damit einhergehenden nicht wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung.

Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt

Das überplante Gebiet ist Teil einer bereits bestehenden, eingezäunten Hotelanlage. Auf der bisher ausgesparten Freifläche zwischen Gebäudekomplex und Parkplatz hat sich der Biotoptyp „artenarmer Zierrasen – PER“ ausgebildet. Infolge der Ausgestaltung als Regenrückhaltebecken ergibt sich hier eine Überlagerung mit dem Biotoptyp OW (Wasserwirtschaftliche Anlage). Das Regenrückhaltebecken ist aktuell nicht wasserführend, sondern bietet offenbar nur im Falle von Starkregenereignissen eine Retentionsfläche dar. Die zur Bebauung

festgesetzte Fläche ist frei von Gehölzen und grenzt an drei Seiten an Flächen des Hotelkomplexes. Nur im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen.

Die vorherrschenden Biotopstrukturen bieten keine Grundlage für das Vorkommen geschützter Arten. Abhängig von der stetigen touristischen Nutzung des Planbereiches konnte sich hier nur eine geringe angepasste biologische Vielfalt entwickeln.

Landschaftsbild

Das landschaftliche Erscheinungsbild ist geprägt durch die große, zusammenhängende Bebauung der Ortslage und die daran angrenzenden freien landwirtschaftlichen Flächen. Das bereits bis zum Triftweg genutzte Hotelgelände wird durch den Neubau nachverdichtet. Die Bebauung des Nachbargrundstückes reicht ebenfalls bis an den Triftweg heran. Über die bestehenden Bebauungsgrenzen der Ortslage hinaus erfolgt keine Neuversiegelung. Der Neubau hat keine wesentlichen, nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Mensch

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung eines Grundstückes, das bereits als Hotelanlage genutzt wird. Es handelt sich hierbei um eine Hotelanlage, die durch den Menschen zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt wird.

Kultur- und Sachgüter

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet befinden sich keine nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sowie Schutzgebiete.

4.4.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.4.3. Durchführung der Planung

Innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Fläche befindet sich kein geschütztes Biotop. Eine direkte Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Nutzungsbedingte, vom Plangebiet ausgehende mittelbare Beeinträchtigungen sind bereits durch die umgebende Straßen-, Parkplatz- und Hotelnutzung gegeben, durch die Planinhalte ergibt sich kein neuer und/oder stärkerer (negativer) Einfluss auf die Umgebung. Artenschutzrelevante Sachverhalte ergeben sich aus dem Kontext des Plangebiets mit der umgebenden Biotopkulisse insofern nicht.

Das überplante Gebiet ist Teil einer bereits bestehenden, eingezäunten Hotelanlage. Auf der bisher ausgesparten Freifläche zwischen Gebäudekomplex und Parkplatz hat sich der Bio-

toptyp „artenarmer Zierrasen – PER“ ausgebildet, infolge der Ausgestaltung als Regenrückhaltebecken ergibt sich hier eine Überlagerung mit dem Biototyp OW (Wasserwirtschaftliche Anlage). Das Regenrückhaltebecken ist aktuell nicht wasserführend, sondern bietet offenbar nur im Falle von Starkregenereignissen eine Retentionsfläche dar. Die zur Bebauung festgesetzte Fläche ist frei von Gehölzen und grenzt an drei Seiten an Flächen des Hotelkomplexes. Nur im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen.

Vögel

Die Bewertung der Brutvögel wurde anhand einer Potenzialabschätzung vorgenommen, die sich auf die vorhandene Biotopstruktur innerhalb des Plangebietes stützt.

Grundsätzlich muss auf störungsarmen, gehölzfreien Flächen mit Bodenbrütern gerechnet werden. Das Potenzial der zur Bebauung vorgesehenen Fläche des Regenrückhaltebeckens als Bruthabitat ist jedoch aufgrund der Ausprägung als artenarmer Zierrasen innerhalb eines Hotelkomplexes sehr gering.

Gegen eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sprechen insbesondere während der Brutzeit (=Urlaubssaison) die regelmäßige und intensive Frequentierung des Umfeldes (Zufahrt Parkplatz, Spielfläche). Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bieten ein höheres Potenzial, welches durch Umsetzung der Planinhalte jedoch nicht verändert wird. Die Vorhabenfläche bietet strukturbedingt kein Potenzial als Bruthabitat für Gehölz- und Gebäudebrüter. Ein Verlust von Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Arten kann sicher ausgeschlossen werden. Gebäudebrüter werden sich im Plangebiet erst nach Umsetzung der Planinhalte innerhalb des Geltungsbereiches ansiedeln können.

Aufgrund der erheblich von den Lebensraumansprüchen, insbesondere der Offenland-Arten abweichenden Biotopstruktur, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit sicher auszuschließen.

Säugetiere

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von den vorhandenen Biototypen nicht vorhanden.

Für die artenschutzrechtlich grundsätzlich relevanten, d.h. in Anhang IV FFH-RL gelisteten Säugetierarten (vgl. Tab. 1, letzte Spalte) spielt das Plangebiet keine Rolle, da die hier vorhandene, vorherrschend durch anthropogene Nutzung bestimmte Biotopstruktur nicht mit den Habitatansprüchen der jeweiligen Art übereinstimmt.

Amphibien

Das nicht Wasser führende Regenrückhaltebecken, welches als artenarmer Zierrasen ausgeprägt ist, übernimmt für Amphibien weder als Laich- noch als Überwinterungshabitat eine Funktion. Sollten in der weiteren Umgebung liegende Klein- und Großgewässer (hier: Torfstiche ca. 400 m nördlich) von Amphibien als Laichhabitat genutzt werden, wird diese Funktion nicht von der Realisierung der Planinhalte unterbunden oder anderweitig beeinträchtigt,

da die Planung abstandsbedingt weder in diese Gewässer selbst noch in deren Uferbereiche eingreift. Auch mangelt es im Plangebiet an Winterhabitaten, solche finden sich unmittelbar an die Torfstiche angrenzend in Form des Waldes.

Etwaige Wanderkorridore von Amphibien, die über das Plangebiet gehen könnten, sind unter Beachtung der Biotopstruktur und der räumlichen Anordnung der vorgenannten möglichen Laich- und Überwinterungshabitate nicht zu erwarten.

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse auf der Vorhabenfläche ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur unwahrscheinlich. Die Habitatansprüche der Zauneidechse sind sehr spezifisch: Sie benötigt ein gutes Nahrungsangebot, das nur durch eine vielfältige und damit insektenreiche Staudenvegetation gewährleistet werden kann. Ebenso müssen zwingend ausreichend offene Sonnenplätze und Unterschlupfmöglichkeiten (Sommer- und Winterquartiere) sowie offene, sandige Bereiche für die Eiablage zur Verfügung stehen. Infolge der im Plangebiet diesbezüglich ungeeigneten Strukturen ist mit einer Betroffenheit nicht zu rechnen.

Die ebenfalls nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen ebenfalls erheblich von deren Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen und/oder fern liegender Verbreitungsgebiete nicht vor.

Rundmäuler und Fische

Das nicht Wasser führende Regenrückhaltebecken, welches als artenarmer Zierrasen ausgeprägt ist, besitzt kein Habitatpotenzial für Fische und Rundmäuler. Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG werden nicht generiert. Vom besonderen Artenschutz erfasst sind ohnehin nur die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG geführten Arten Baltischer Stör und Nordseeschnäpel, deren Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen ist.

Schmetterlinge

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der Schmetterlingsarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumanprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Großen Feuerfalters, des Blauschillernden Feuerfalters, und des Nachtkerzenschwärmers durch die Planinhalte ausgeschlossen werden.

Käfer

Es gibt keine geeigneten Habitate für die geschützten Käferarten im Plangebiet.

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der geschützten Käferarten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern und der erheblich von den Lebensraumanprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebie-

tes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Breitrandes, des Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers, des Eremiten und des Großen Eichenbocks ausgeschlossen werden.

Libellen

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der geschützten Libellenarten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Grünen Mosaikjungfer, der Östlichen Moosjungfer, der Zierlichen Moosjungfer, der Großen Moosjungfer, der Sibirischen Winterlibelle und der Asiatischen Keiljungfer durch Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Molluskenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der z.T. erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die vorherrschende Grundstücksfläche wird wie bei einer Wohngrundstücksnutzung als Grün- und Freizeitfläche genutzt. Die Grünfläche wird regelmäßig gemäht.

Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG.

Die Arten sind zumeist auf feuchte oder nasse Standorte teilweise mit fließendem Wasser oder teilweise überschwemmten Bereichen angewiesen

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Pflanzenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Trassenbereichs kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Sumpf-Engelwurz, des Kriechenden Selleries, des Frauenschuhs, der Sand-Silberscharte, des Sumpf-Glanzkrauts und des Froschkrauts ausgeschlossen werden.

Boden, Fläche und Wasser

Der Boden erfüllt die natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Die zu überplanende Fläche wird bereits durch den Menschen als Lebensraum in Anspruch genommen. Eventuelle Auswirkungen auf

Pflanzen und Tiere sind als gering einzustufen. Die Bewertung zu Tieren und Pflanzen wurde bereits im Umweltbericht dargestellt.

Durch das Vorhaben werden geringe Flächen zusätzlich versiegelt. Die Lebensraumfunktion des Bodens wird innerhalb der Baufläche eingeschränkt. Trotz der vorhandenen und zusätzlichen Verdichtung wird im Plangebiet die Versickerung gewährleistet, da Freiflächen erhalten bleiben. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Die Wasser- und Nährstoffkreisläufe bleiben außerhalb der versiegelten Fläche erhalten.

Insgesamt wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein notwendiges Maß begrenzt und die zusätzliche Versiegelung ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet und die Maßnahmen zur Kompensation werden dargelegt. Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Luft und Klima

Den klimatisch wirkenden Strukturen im Plangebiet wird aufgrund seiner Randlage zur bestehenden Ortslage nur eine geringe Bedeutung für Luft- und Klimaverhältnisse beigemessen. Das Vorhaben hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Luft und Klima. Es wird die Nutzung eines bereits bebauten Grundstückes geregelt mit der entsprechend üblichen Nutzung für touristische Zwecke.

Landschaft

Das Vorhaben liegt im Randbereich des Ortes Koserow am Übergang zu den Acker- und Dauergrünlandflächen und begrenzt durch den Triftweg. Der Planbereich liegt in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Da hier eine zusätzliche Nutzung eines vorhandenen Grundstückes erfolgt, kommt es zu keinen weiteren Strukturveränderungen in der Landschaft. Prägend sind hier die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Ortslage, die auch weiterhin in ihrem jetzigen Bestand erhalten bleiben.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird vorrangig bestimmt durch die typischen Arten auf dem Hotelgrundstück und der vorherrschenden Arten auf der angrenzenden Ackerfläche. Durch die intensive Nutzung sind hier nur Arten vorhanden, die sich dieser Nutzung anpassen können. Die biologische Vielfalt kann erhalten bleiben, wenn die durch Versiegelung fortfallende Grundstücksfläche durch strukturgebende Elemente wie Bäume und Sträucher oder Stauden ersetzt wird. Es werden sich weiterhin der Nutzung angepasste Arten innerhalb des Plangebietes ansiedeln und ausbreiten können. Durch zusätzliche Begrünung des Grundstückes kann die vorherrschende biologische Vielfalt erhalten werden.

Mensch

Durch das Vorhaben wird eine vorhandene touristische Nutzung erweitert. Das zu überplanende Grundstück ist von Grundstücken gleicher Nutzung umgeben. Es erfolgt eine bauliche Verdichtung von Freiflächen in einer Ortslage. Da sich die Nutzung als Bereich der Fremdenbeherbergung nicht ändern, nur minimal erweitert wird und private Wohngrundstücke nicht an das zu überplanende Grundstück angrenzen, ist nicht von wesentlich nachhaltigen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine zu schützenden Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, wird auf Folgendes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Abfälle und Abwasser

Durch die Nutzung des Wohngebietes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

Die häuslichen Abwässer werden in eine private Kleinkläranlage eingeleitet.

Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle

Die Planung beinhaltet keine Vorhaben für die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Festgesetzt wird ein Wohngebiet mit seinen üblichen Nutzungen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

4.4.4. Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung wird das Grundstück nicht weiter bebaut. Eine zusätzliche Versiegelung durch ein Hotelgebäude findet nicht statt.

4.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen sind im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahmen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft

Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe nach Bestand

Kompensationsmaßnahmen

Ökokonto VG-016 "Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow" in der Gemarkung Prätenow, Flur 1, Flurstücke 73, 148, 196 und 197.

4.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich hier um ein Erweiterungsvorhaben, dass auf der Eigentumsfläche des Vorhabenträgers umgesetzt werden soll. Eine andere Fläche im Anschluss an die bebaute Ortslage mit vorhandener Erschließung steht nicht zur Verfügung.

4.7. Zusätzliche Angaben

Verwendete technische Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; gesetzlich geschützte Biotope und Geotope
- Artenschutzfachbeitrag
- Rechtskräftiger Bebauungsplan

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

Maßnahmen des Monitorings

Die Gemeinde hat nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Die unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen sind frühzeitig zu ermitteln und es sind kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Prüfung des Nachweises zur Ökokontenmaßnahme
- Prüfung des Anpflanzgebotes auf dem Grundstück

4.8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Koserow möchte auf dem Grundstück die Erweiterung des Hotelbetriebes ermöglichen. Zum Zweck der Schaffung des Baurechts wird der vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan einer 2. Änderung unterzogen und der Geltungsbereich geändert. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.736 m². Ziel der Planung ist es, die Erweiterung

der Hotelanlage auf dem bereits genutzten Grundstück zu ermöglichen. Dabei wird beachtet, dass keine wesentlichen, negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die zusätzliche zukünftige Nutzung des Gebietes eintreten. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Das Plangebiet wird zurzeit schon als Freifläche und Stellplatzfläche für ein bestehendes Hotel genutzt. Teilweise ist die Grünfläche als Regenrückhaltebecken ausgeführt. Stellplatzflächen und Zufahrten bestehen bereits und werden genutzt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich auf eine teilweise zusätzliche Versiegelung von gewachsenen Bodenstrukturen, der Fläche des Regenrückhaltebeckens und auf den Verlust von geringerwertigen Biotopen. Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto VG-016 "Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow" in der Gemarkung Prätenow, Flur 1, Flurstücke 73, 148, 196 und 197 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind nicht notwendig. Die geplante Hotelenerweiterung ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.
Koserow, 29.08.2023

Bürgermeister



