

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow

„Wohngebiet südlich des Triftweges“



ENTWURFSFASSUNG VON 12-2024

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

TEIL 1 **BEGRÜNDUNG**
gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	4 - 17
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 6
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 8
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	9 - 13
1.4 Rechtsgrundlagen	14
1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	15 - 17
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	18 - 42
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	18 - 36
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18 - 23
2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	24
2.1.3 Festsetzungen für Flächen für nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen	25
2.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25 - 26
2.1.5 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	26 - 28
2.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen	28
2.1.7 Öffentliche Grünflächen	28 - 29
2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29 - 30
2.1.9 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung	30 - 33
2.1.10 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinander- liegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	34 - 36

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	37 - 39
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	39 - 42
2.4 Nachrichtliche Übernahme	42
3.0 VERKEHR	43 - 44
4.0 MEDIEN	44 - 47
5.0 FLÄCHENBILANZ	47
6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	47 - 51
6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	48 - 49
6.2 Kompensationsmaßnahmen	49 - 50
6.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen	50 - 51
7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	51 - 56

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T
gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

1 - 45

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in einem Tourismusschwerpunktraum und gehört zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern. Mit Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

In Umsetzung dieser Ziele hat sich die Gemeinde Ostseebad Koserow entsprechend dem stetig wachsenden Bedarf insbesondere auch beständig für die Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen engagiert.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes wurden im Gemeindegebiet auf Grundlage von Bebauungsplänen/Vorhaben- und Erschließungsplänen Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhausbebauung und altersgerechte Wohnformen eröffnet. Bestehende Baulücken wurden weitestgehend geschlossen.

In den Wohnbauflächenausweisungen hat sich die Gemeinde auf die Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale konzentriert. Dieses Flächenreservoir ist nunmehr fast vollständig ausgeschöpft. Noch zur Verfügung stehende Potenziale sind auf vereinzelte Standorte begrenzt.

In den einzelnen verbindlichen Bauleitplangebieten stellt sich der Stand der Umsetzung der Planungen derzeit so dar, dass nur noch begrenzte Kapazitätsreserven im individuellen Wohnungsbau von rd. 13 WE und bei Mehrfamilienhäusern von rd. 8 WE bestehen. Es handelt sich ausnahmslos um private Grundstücke. Bau-/Veräußerungsabsichten sind derzeit nicht bekannt, so dass von einer zeitnahen Umsetzung der Planung nicht auszugehen ist.

Angebote für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen derzeit nicht vor.

In der Gemeinde Ostseebad Koserow ist aufgrund der Attraktivität des Ostseebades sowie einer starken touristischen und sozialen Infrastruktur eine stete Nachfrage nach diversen Wohnformen vorhanden. Als Alternative zur Schaffung von Wohneigentum werden von den verschiedensten Bevölkerungsgruppen insbesondere Mietwohnungen nachgefragt. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass in den letzten Jahren sowohl die Grundstücks- als auch die Baupreise erheblich angestiegen sind.

Der größte Bedarf besteht an barrierearmen Wohnungen für Senioren, Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern und an kleineren Wohnungen für Angestellte des Beherbergungsgewerbes.

Im Tourismusschwerpunktraum Koserow müssen insbesondere in der Hauptsaison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um über das Dreifache übersteigt.

Aus diesem Grunde wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Koserow ist gemäß Punkt 3.3 (3) RREP Vorpommern als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Um den Anforderungen an einen touristischen Siedlungsschwerpunkt gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Angebote unterbreiten, die mittelfristig zur spezifischen Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfes beitragen.

Hierzu wurde auf Ebene der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der prognostisch zu erwartende Bedarf an Wohnraum/Wohnformen ermittelt.

Für die Deckung der mittelfristigen Nachfrage wird der Kapazitätsbedarf mit 60 bis 70 Wohneinheiten eingeschätzt.

Das Hauptaugenmerk liegt auf der Ausweisung von Flächen für besonders stark nachgefragte Wohnformen, wie barrierefreien Wohnungen, Mietwohnungen mit Angeboten für kleine Wohnungen, z.B. für Angestellte in Einrichtungen vor Ort, und größere Wohnungen für Familien mit Kindern.

Da die Möglichkeiten zur Wohnbauentwicklung in den Bebauungsplan-gebieten fast vollständig ausgeschöpft sind, wurden Flächen im Gemeindegebiet untersucht, die für die Neuausweisung eines Wohngebietes geeignet sind. Dabei soll die Gebietsentwicklung in Anbindung an die Ortslage an möglichst einem Standort erfolgen. Damit können flächensparende Erschließungs- und Bauformen in Anwendung gebracht und ein variabler Einsatz für konkret nachgefragte Wohnformen ermöglicht werden.

In einer alternativen Standortprüfung wurden 7 Gebiete anhand einheitlicher Prüf-/Vergleichskriterien untersucht.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ausschließlich das Gebiet südlich des Triftweges über das erforderliche Flächendargebot zur Entwicklung eines Wohngebietes verfügt. Es befindet sich in Anbindung an die bebaute Ortslage und ist von Nordosten über den Triftweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Medien liegen im Triftweg an.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum eines einheimischen Gewerbetreibenden. Dieser hat gegenüber der Gemeinde sein Interesse an der Entwicklung der Grundstücke als Wohngebiet entsprechend den nachgefragten Wohnformen bekundet.

Der Grundstückseigentümer hat erklärt, dass er als Vorhabenträger für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen sowie der erschließungs- und hochbauseitigen Voraussetzungen eintritt.

Eine Prüfung der Machbarkeit des Standortes unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange, der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, des Immissionsschutzes, sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes ist im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Es konnte nachgewiesen werden, dass die Gebietsentwicklung unter Beachtung der behördlichen Vorgaben umsetzbar ist.

Die ausführlichen Darlegungen zur Ermittlung des prognostisch zu erwartenden Bedarfs an Wohnraum/Wohnformen und zur alternativen Standortuntersuchung können dem Punkt 1.1 der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entnommen werden.

Zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat daher mit Beschluss vom 18.07.2022 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohngebiet südlich des Triftweges“ eingeleitet.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Mit Eintritt in das Planverfahren befand sich das Plangebiet noch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein begründeter Antrag auf Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ gestellt.

Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ist durch den Landkreis Vorpommern- Greifswald mit der 43. Änderungsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ vom 21.05.2024 erfolgt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch den Triftweg, im Osten durch Wohnbebauung und eine Hotelanlage, im Süden durch einen Graben II. Ordnung, einen Bauhof und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch die Bundesstraße 111 begrenzt.

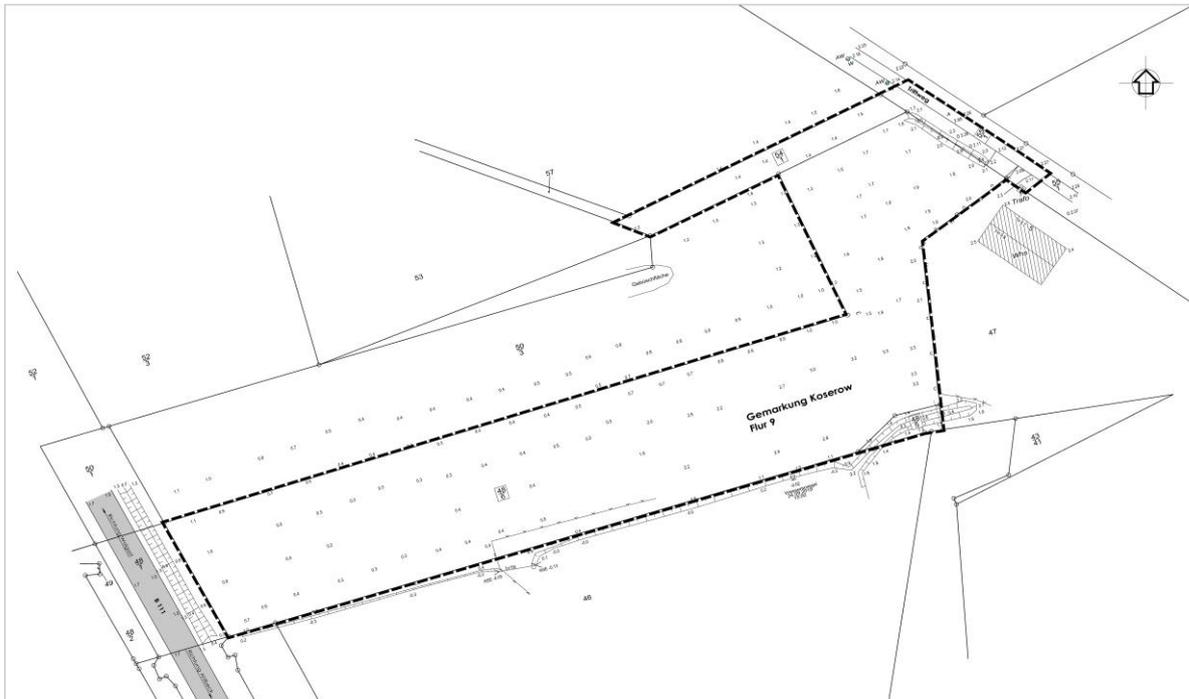
Gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow vom 18.07.2022 werden in die Überplanung die Flurstücke 48/5, 48/6, 54/1 und eine Teilfläche aus Flurstück 55/1 einbezogen. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 10.885 m².

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 48/5, 48/6 und 54/1 sind Privateigentum.

Der Grundstückseigentümer fungiert als Vorhabenträger zur Entwicklung des Plangebietes. Dies schließt die Kostentragung für die planungsrechtliche Entwicklung des Gebietes, die Erschließung und den Hochbau ein.

Das Flurstück 55/1 (Triftweg) ist Eigentum der Gemeinde.



Unmaßstäblicher Lage- und Höhenplan mit den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 21

Bestandssituation

Der westliche Bereich des Plangebietes ist von Grünlandflächen geprägt, an deren südlicher Grenze sich eine Gehölzfläche mit Dominanz an Erlen erstreckt. In der Kraut- und Strauchschicht des Gehölzbestandes haben sich ruderele Vegetationsbestände entwickelt. Teilweise haben sich flächenhaft Brennesselfluren ausbreiten können, die auf nährstoffreiche Bodenverhältnisse an vereinzelt Standorten hinweisen.

Entlang des Grabens 0:41/017, der sich in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom-Peenestrom“ befindet, wurden typische Vegetationen des feuchten Standortes, u.a. Mädesüß und Weidenröschen, vorgefunden Diese sind auf die Uferböschungen des Grabens beschränkt und damit weitestgehend außerhalb des Plangebietes bzw. reichen nur teilweise in dieses hinein.

Auch Schilfbestände wurden im Grabenbereich erfasst. Diese entwickeln sich jedoch eher flächenhaft in einem Kleingewässer südlich des Plangebietes, da der Graben kontinuierlich bewirtschaftet wird.



Foto 1: Die westlich gelegenen Flächen des Plangebietes weisen intensive Grünlandnutzungen aus. An der südlichen Grenze erstreckt sich Gehölzbestand mit Erlen, Eichen und ruderaler Vegetation im Unterwuchs.

Die östlichen Flächen des Flurstücks 48/6 werden vorwiegend als Lager- und Stellflächen für betriebliche Fahrzeuge, Maschinen, Geräte genutzt. Die hier vorkommenden Vegetationen weisen anthropogene Beeinträchtigungen auf.

Die Grünlandflächen werden im Süden durch eine Gehölzfläche mit Erlen und Eichen sowie ruderalen Vegetationen im Unterwuchs begrenzt. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes wurden in die Planung eingestellt.

Der Baumbestand wurde im Rahmen eines Baumgutachtens hinsichtlich der Vitalität und vorhandener Schädigungen bewertet und Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit herausgestellt. Die Maßnahmen beinhalten die Herstellung des erforderlichen Lichtraumprofils, Kroneneinkürzungen sowie die Entfernung des Efeubewuchses. Eine Schwarz-Erle kann aufgrund der festgestellten Schädigungen nicht erhalten werden.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop aus. Die Plangebietsflächen befinden sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes. Das Plangebiet befindet sich nach erfolgtem Ausgliederungsverfahren im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005, Fortschreibung LEP M-V von Juni 2016, 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.
Sie nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher ausschließlich im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächenausweisungen vornehmen. (Punkt 4.2 (2) LEP M-V)

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“
(Pkt. 4.1 (3) RREP VP)

- Die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.
- Gemäß Punkt 3.3(3) RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad 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.“ (Punkte 3.3(1) und (2) RREP VP)

Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Im Rahmen der Planungsanzeige haben das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 06.02.2023 (i.V.m. der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.04.2022 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes) und der Landkreis Vorpommern- Greifswald mit Stellungnahme vom 26.09.2022 im weiteren Verfahren insbesondere eine Auseinandersetzung mit folgenden Belangen gefordert:

- Aufgrund der beabsichtigten Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen hat eine Auseinandersetzung mit möglichen Alternativstandorten zu erfolgen, die Innenentwicklungspotenziale sind darzustellen und eine Begründung für die Entwicklung der Wohnbaufläche am angezeigten Standort ist vorzulegen.
- Die zu erwartenden Wohnkapazitäten sind darzustellen und der gemeindliche Bedarf an Wohneinheiten/Wohnformen ist nachzuweisen.

Auf Ebene der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in der Begründung Standortwahl, Wohnformen und die geplante kapazitive Entwicklung städtebaulich begründet. Es wurde dargestellt, dass innerörtliche Nachverdichtungsflächen und Wohnbauentwicklungsflächen nur noch für vereinzelte Grundstücke zur Verfügung stehen, so dass eine Wohngebietsentwicklung in Anbindung an die Ortslage erfolgen soll. (Punkt 4.1(5) LEP MV)

- Die Funktion der Dauerwohnnutzung ist durch geeignete Festsetzungen, wie Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze planungsrechtlich zu sichern. Entsprechende Regelungen wurden im Text (Teil B) getroffen.
- Durch diesen Bebauungsplan wird der gemeindliche Bedarf für die nächsten 10 Jahre abgedeckt. In diesem Zeitraum sind keine neuen Wohnbauflächen zu entwickeln.

Unter der Einhaltung v. g. Voraussetzungen stehen seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern dem Bebauungsplan Nr. 21 die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

- Die Vereinbarkeit mit den immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sind nachzuweisen. Im Rahmen der Umweltprüfung, eines Schalltechnischen Gutachtens und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes umfassend betrachtet und Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen festgelegt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

- Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. *„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll 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.“* (RREP VP Pkt. 3.1.4(1))

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu begründen.
Entsprechende ausführliche Darlegungen sind Punkt 1.1 der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

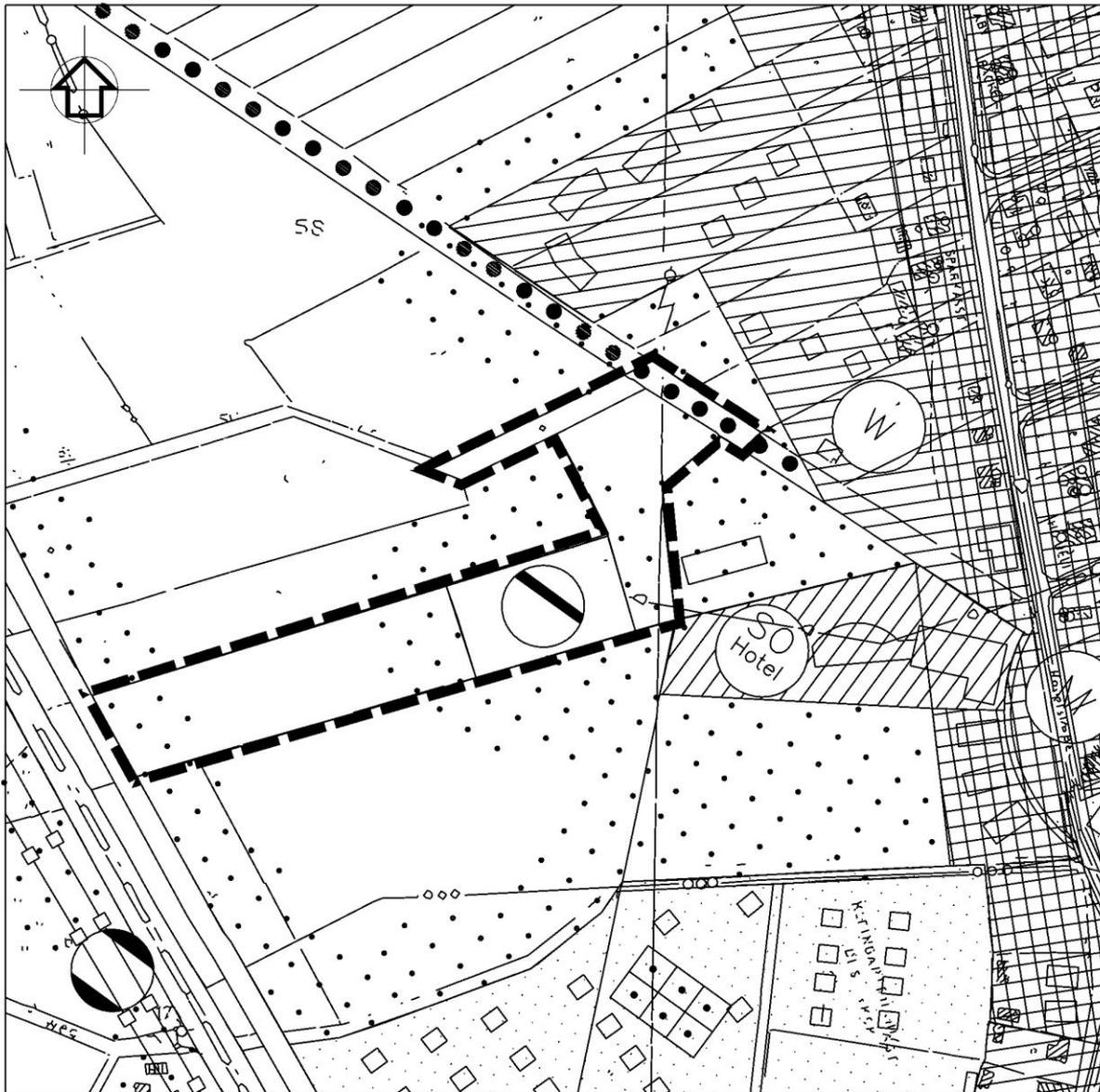
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.
„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)
Im Text (Teil B) wurden Maßnahmen zum Hochwasserschutz festgesetzt.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Flächennutzungsplan

Bisherige Zielstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 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
Gekennzeichnet wurde der Standort der ehemaligen Kläranlage Koserow, die sich jedoch nicht auf den Grundstücken des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, sondern auf den südlich angrenzenden Grundstücken des Bauhofes befand.
Die Kläranlage wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.



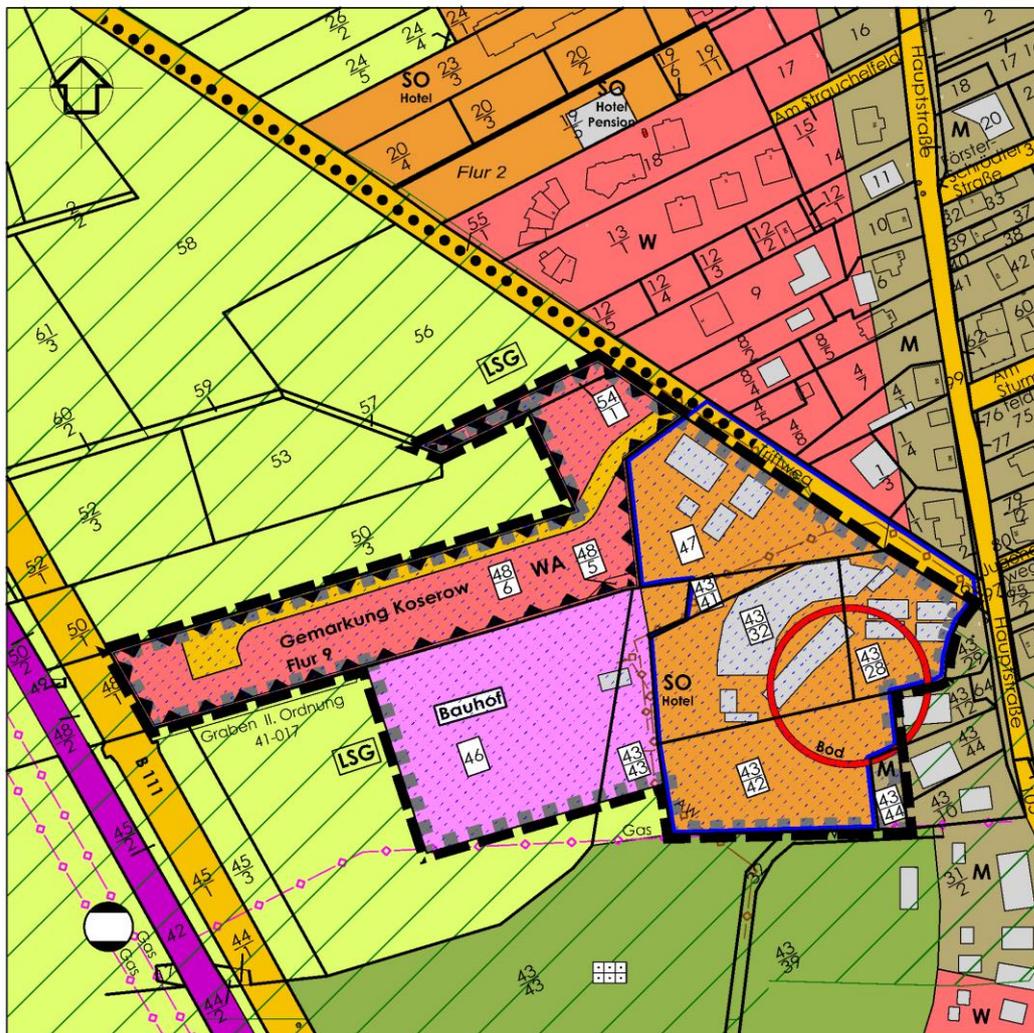
Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21

Neue Zielstellung

Die Planungsabsichten für das Bebauungsplangebiet Nr. 21 stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow. 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 wurden berichtigend in den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Bebauungsplangebiet Nr. 21 wie folgt ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Planstraße)

- 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
 - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 5 Abs. 4a BauGB



Darstellung der geplanten Nutzungen gemäß der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow (Stand Abschließende Fassung von 06-2024)

Damit werden die städtebaulichen Zielsetzungen von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung in Übereinstimmung gebracht.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage und im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 21 wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), durchgeführt.

Planteile des Bebauungsplanes Nr. 21:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B), Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken

- **Begründung**

TEIL 1

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

TEIL 2

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Insbesondere für die Schutzgüter Mensch/Bevölkerung/Wohnen, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Flora/Fauna sowie Landschaftsbild sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. In die Planungen wurden speziell die naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange eingestellt.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen der Planinhalte 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.

Die Umweltprüfung ist als **TEIL 2** Bestandteil der Begründung.

- Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde eine **Eingriffs-Ausgleichbilanzierung** erarbeitet, in der die Biotopverluste und funktionalen Beeinträchtigungen von Biotopen und Böden ermittelt und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis berechnet wurde. Der Ausgleich kann im Plangebiet selbst nicht erbracht werden, so dass externe Kompensationsmaßnahmen, wie die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, umzusetzen sind.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde durch das Kompetenzzentrum Görmin ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt.

Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Es wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme festgelegt, um die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht auszulösen.

- In einer **Schalltechnischen Untersuchung** wurde nachgewiesen, dass an dem als Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewählten Planungsstandort unter Berücksichtigung genau definierter städtebaulicher Prinzipien die immissionschutzrelevanten Grundsätze eingehalten werden können.
- In einem **Baumgutachten** wurde der sich an der südlichen Grenze des Plangebietes befindende Baumbestand hinsichtlich vorhandener Schädigungen und Auswirkungen auf die Stand- und Bruchsicherheit untersucht. Es sind Maßnahmen zum Baumerhalt, zur Förderung der Vitalität und zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit der Bäume erforderlich.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat am **18.07.2022** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohngebiet südlich des Triftweges“ gefasst und im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** von 09-2022 eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Die grundlegenden Planungsziele wurden in einem **Vorentwurf von 08-2023**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (Teil 1), Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Schalltechnischer Untersuchung dargestellt. Der Vorentwurf von 08-2023 wurde von der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow am 09.10.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Vorentwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) im Zeitraum vom 22.11.2023 - 29.12.2023 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf von 08-2023 eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 12-2024** erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen 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 aufzufordern.

- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.
- Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 21 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam ist, so dass sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beurteilt und der Bebauungsplan keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr bedarf.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

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

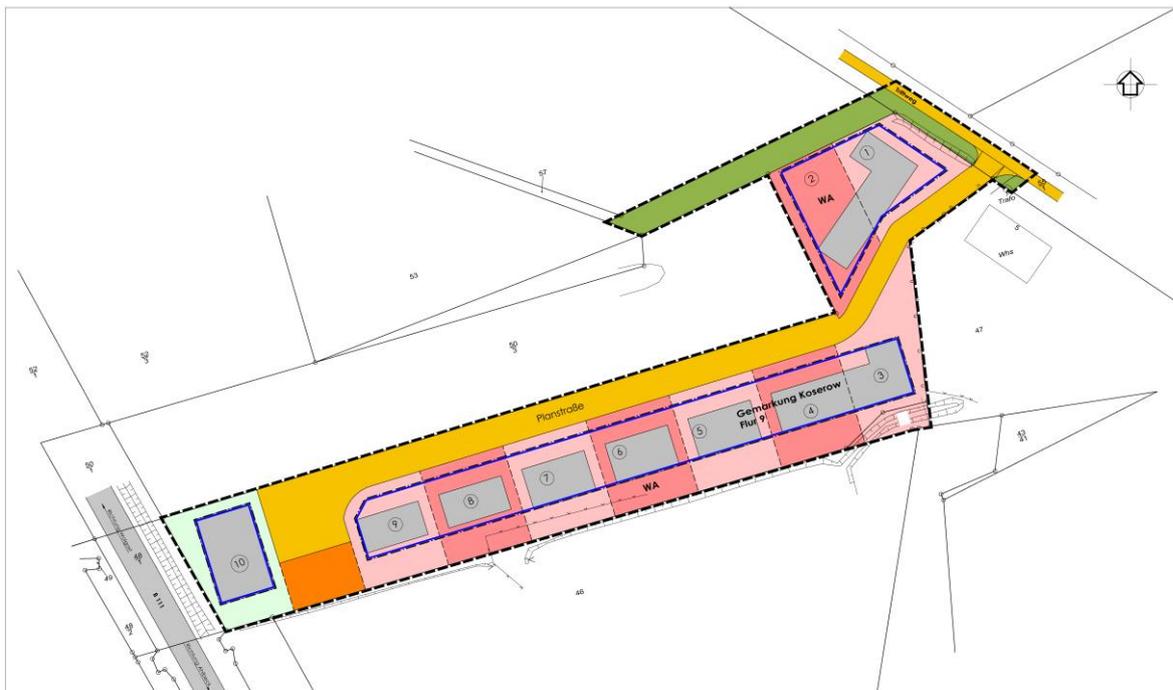
Entsprechend dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziel wird für die Flurstücke 48/5, 48/6 und 54/1, Flur 9, Gemarkung Koserow, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Bereits auf Ebene der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß der Ermittlung des Bedarfes an Wohnformen und Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ein städtebauliches Konzept erstellt. Dieses sieht die Bildung von 10 Grundstücken vor.

Auf den Grundstücken 1 bis 9 sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die für unterschiedliche Wohnformen und Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf Angebote unterbreiten. Entsprechend den differenzierten Nutzungsformen erfolgte die Untergliederung in die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3.

Das WA 4 (Grundstück 10), unmittelbar östlich angrenzend an die Bundesstraße 111 ist für eine Riegelbebauung mit einer Halle für nichtstörendes Gewerbe vorgesehen.

Die zeichnerische Abgrenzung zwischen den Baugebieten erfolgt durch das Planzeichen 15.14 der PlanZV. (Perlenschnur)



Städtebauliches Konzept für das Allgemeine Wohngebiet

Aufgrund des Zuschnittes der Wohngebietsgrundstücke sowie unter Beachtung des Immissionsschutzes und der Erhaltung des Gehölzbestandes soll die Planstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze geführt werden.

Das Städtebauliche Konzept bildete auch die Grundlage für die Schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Wohngebietsausweisung.

Im Baugebiet WA 1 sollen entsprechend dem gemeindlichen Bedarf Wohnungen in unterschiedlichen Größen für Singles, Paare, Familien mit Kindern, Angestellte aus dem Beherbergungsgewerbe und generationsübergreifendes Wohnen angeboten werden.

Die Wohngebäude in den Baugebietes WA 2 und WA 3 sollen der Nutzung für besondere Wohnformen vorbehalten werden.

<u>Baugebiet/ Grundstück</u>	<u>Nutzungsformen</u>	<u>Wohneinheiten</u>
<u>WA 1</u>		
Grundstücke 1, 2, 5 bis 7	Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen entsprechend dem gemeindlichen Bedarf für unterschiedliche Wohnbedürfnisse	45 WE
<u>WA 2</u>		
Grundstücke 3 und 4	Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen überwiegend für altersgerechte und barrierearme Mietwohnungen	16 WE
<u>WA 3</u>		
Grundstücke 8 und 9	Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen für besondere Wohnformen wie z.B. Kinder- und Jugendwohngruppen und Wohngruppen für Auszubildende	6 WE

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden in den Text (Teil B) Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise übernommen, die im Folgenden inhaltlich ausgeführt und begründet werden.

Insbesondere wurden die Maßgaben aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.02.2023 (i.V.m. der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.04.2022 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes) in die Planung eingestellt. Diese betreffen die Sicherung der Funktion der Dauerwohnnutzung durch geeignete Festsetzungen, wie Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze und die Deckelung der Wohnbaukapazitäten.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen wird gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 1 gesichert.

Die Festsetzungen im Text (Teil B) I. Punkt 4 zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gewährleisten die Deckelung der Wohnbaukapazitäten für das Plangebiet.

Zur Sicherung der Umsetzung der unterschiedlichen Wohnformen werden im Text (Teil B) I. Punkt 5 die Baugebiete WA 2 und WA 3 als Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, festgesetzt.

Aufgrund der städtebaulichen Ausrichtung und der Lage des Plangebietes sollen die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen standortspezifisch festgeschrieben werden.

Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Bildung von 9 Grundstücken für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und 1 Grundstück für nichtstörendes Handwerk/Gewerbe vor. Die Kapazität des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen zur *Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* mit maximal 67 Wohneinheiten prognostiziert.

Im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen hat sich die Gemeinde mit der Thematik Zweitwohnen auseinandergesetzt, da zunehmend zu verzeichnen ist, dass Zweitwohnungen überwiegend nicht eigengenutzt, sondern durch die Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet bzw. nur über wenige Wochen im Jahr genutzt werden.

Die Definition Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO umfasst neben der Zulässigkeit von Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) auch Zweitwohnungen (Nebenwohnungen). Dies bedeutet, dass Zweitwohnungen ohne einen ausdrücklichen Ausschluss allgemein zulässig sind.

Kommt es im Plangebiet zur Nutzung von Wohnraum durch Zweitwohnungen kann dies zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen.

Die Zweitwohnraumnutzung steht der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen.

So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu einer Verknappung von Wohnraum und damit verbunden zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnungsmieten.

Insbesondere in der Ferienhauptsaison verschärft die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum die Überbeanspruchung der örtlichen Infrastruktur und der Ver- und Entsorgung.

Außerhalb der Ferienhauptsaison kann die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum zu einer Verödung des Wohngebietes (sogenannte „Rollladensiedlungen“) mit einseitigen Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen führen.

Es kann sich kein für ein Wohngebiet typisches intaktes nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis im Einklang mit Wohnruhe/Wohnklima entwickeln.

Um dieser negativen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde die rechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung des Zweitwohnens durch planungsrechtliche Festsetzungen in Anspruch nehmen und damit der im Rahmen der Planungsanzeige in der raumordnerischen Stellungnahme vom 06.02.2023 erhobenen Forderung entsprechen.

Die Nutzung der geplanten Wohnungen als Zweitwohnungen soll bereits auf planungsrechtlicher Ebene mittels „Feinsteuerung“ nach § 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Bei der Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung handelt es sich um einen Unterfall des Wohnens, der hinreichend bestimmt und selbständig identifizierbar sei. Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO die Wohnnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Koserow beschränkt werden.

Es ergibt sich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohn- und Zweitwohnnutzung ein dringender Regelungsbedarf, um die wohnungsbaupolitischen Zielstellungen im gemeindlichen Interesse zu unterstützen.

Mit der Sicherung des Dauerwohnens können negative städtebauliche und soziale Folgen wie Verschärfung der Wohnraumsituation, Vermeidung von Wohnraumleerstand und zweckentfremdeter Nutzung von Dauerwohnraum sowie inhomogene Wohngebietsstrukturen vermieden werden.

Die Gemeinde möchte daher von der Möglichkeit Gebrauch machen, in Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden - die Nutzung als Zweitwohnungen - innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auszuschließen.

Negative Auswirkungen auf den weiteren Ausbau der Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum sind nicht zu befürchten. Die Gemeinde hat in den touristischen Gebieten ein ausgewogenes Angebot für die Erholungssuchenden zur Verfügung gestellt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird deshalb in den Text (Teil B) unter „1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)“ im Absatz (2) unter den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden folgender Zusatz aufgenommen:

In den allgemein zulässigen Wohngebäuden sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Koserow haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.

Neben den Wohngebäuden sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 können in Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Beschränkt auf das Baugebiet WA 4 soll diese Ausnahme zugelassen werden.

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater) werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet einzustufen sind, ausnahmsweise zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebietes i.S. des § 5 Abs. 1 BauNVO im Baugebiet WA 4 Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sollen ebenfalls nicht zugelassen werden.

In Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sollen, mit Ausnahme von im Baugebiet WA 4 erlaubten sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, im Plangebiet nicht zugelassen werden.

Mit dem Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr vorhanden. Durch den Ausschluss von Ferienwohnungen können auch Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern und Urlaubern, die z. B. aus unterschiedlichen Tagesabläufen resultieren, vermieden werden.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die gewerbliche Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Trotz der festgesetzten Ausnahmen und Nutzungsausschlüsse wird die für ein Allgemeines Wohngebiet typische Nutzungsvielfalt gewährleistet.

- **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Für das Plangebiet wird ein zulässiges Höchstmaß der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,4** festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Für die Wohnbebauung in den Baugebieten WA 1 und WA 3 werden drei Vollgeschosse (**III**) und im WA 2 vier Vollgeschosse (**IV**) zugelassen.

Im Baugebiet WA 4 werden gemäß der Funktionalität der geplanten Bebauung mit nicht störendem Handwerk/Gewerbe zwei Vollgeschosse (**II**) festgesetzt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der geplanten kostenoptimierten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Damit wird den Grundsätzen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

• Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für alle Baugebiete die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Untersetzt wird diese Regelung durch Vorgaben zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

• Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Gemäß Text (Teil B) I. Punkt 2 Abs. 1 können die festgesetzten Baugrenzen durch folgende Gebäudeteile überschritten werden:

- Treppenanlagen, Balkone und Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 1,50 m und
- Terrassenflächen.

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Diese Regelung soll auf das Plangebiet angewendet werden, wobei aus naturschutzrechtlichen Gründen zum Schutz des Gehölzbestandes im Text (Teil B) I. Punkt 2 Abs. 2 die Einschränkung erfolgt, dass in einem Abstand von 7 m zur südlichen Plangebietsgrenze keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder sonstige bauliche Anlagen zulässig sind.

Der Gehölzbestand wurde vermessen und auf dieser Grundlage die Baugrenzen außerhalb der Kronentraufen angeordnet.

In der Planzeichnung (Teil A) ist der Gehölzbestand lediglich mit dem Planzeichen 13.2 gemäß PlanZV dargestellt. Der Bestands- und Konfliktplan zur Eingriffs- Ausgleichbilanzierung verdeutlicht die tatsächlichen Durchmesser der Kronentraufen und berücksichtigt die Aussagen eines Baumgutachtens hinsichtlich des Erfordernisses baumpflegerischer Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit der Bäume.

2.1.3 Festsetzungen für Flächen für nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Diese Regelungsmöglichkeit soll genutzt werden und gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 3 in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 keine Carports und oberirdische Garagen zugelassen werden. Damit dürfen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 oberirdisch ausschließlich nichtüberdachte Stellplätze errichtet werden. Die Anlage von Carports und oberirdischer Garagen soll in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 ausgeschlossen werden, da diese aufgrund der vorgesehenen Intensität der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und den Wohn- und Erholungswert des Gebietes schmälern würde.

Im Zusammenhang mit der konkreten Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen innerhalb des Plangebietes nachzuweisen ist.

Im Plangebiet ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 14.03.2007 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

In Punkt 1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist je nach spezifischer Nutzungsart der Wohngebäude die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze vorgegeben. So ist bei Mehrfamilienhäusern je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen.

Ein Verweis auf die Stellplatzsatzung wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt 3 aufgenommen.

2.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude werden folgende Kapazitäten zugelassen:

WA 1 maximal neun Dauerwohnungen

WA 2 maximal acht Dauerwohnungen

WA 3 maximal drei Dauerwohnungen

Die Erforderlichkeit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird aus der spezifischen städtebaulichen Problematik des Plangebietes i.Z.m. der gesamtgemeindlichen Entwicklung von Wohnbauflächen abgeleitet. Gemäß den raumordnerischen Vorgaben soll die Festsetzung die Deckelung der Wohnbaukapazitäten im Plangebiet gewährleisten.

Das städtebauliche Konzept weist gemäß Darstellung unter Punkt 2.1.1 die Aufteilung des Allgemeinen Wohngebietes in die Baugebiete WA 1 bis WA 4 auf. Die Aufteilung der Baugebiete erfolgt entsprechend der Festlegung der unterschiedlichen Wohnbedarfe.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind insgesamt maximal 9 Wohngebäude in Planung.

Das WA 4 bleibt der Nutzung für nicht störendes Handwerk/Gewerbe vorbehalten.

Baugebiet	Anzahl der geplanten Wohngebäude	zulässige Anzahl der WE je Wohngebäude	Gesamt
<u>WA 1</u>	5	9	45 WE
<u>WA 2</u>	2	8	16 WE
<u>WA 3</u>	2	3	6 WE
Gesamt			67 WE

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 67 Wohneinheiten festgelegt.

**2.1.5 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermächtigt die Gemeinden, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen „einzelne Flächen“ festzusetzen, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“. Auf den mit einer entsprechenden Bindung belegten Flächen können dann nur solche Wohngebäude errichtet werden, die in Gänze oder zu dem festgesetzten Anteil dem besonderen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppe entsprechen.

Die Festsetzung einer entsprechenden Bindung setzt einen objektiv bestehenden, spezifischen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppen voraus. Gleichzeitig muss der Vorhabenträger objektiv in der Lage sein, die Festsetzung zu realisieren.

Dies ist bei der Festsetzung einer anteiligen Bindung im Allgemeinen eher der Fall, als wenn die Bindung für alle Wohnungen eines Baugebietes gelten soll.

Auf Ebene der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow wurde der Bedarf an Wohnbaukapazitäten und Wohnformen prognostiziert. Dabei wurde herausgearbeitet, dass es sich für bestimmte Personengruppen wie Familien mit Kindern, Auszubildende, Mitarbeiter des Beherbergungsgewerbes und Seniorinnen/Senioren am Wohn- bzw. Arbeitsort häufig schwierig gestaltet Wohnungen zu mieten, die ihrem spezifischen Wohnbedarf gerecht werden.

Die Gemeinde möchte im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, die Verbesserung der Wohnungsversorgung zu unterstützen.

Gemeindeeigene Grundstücke zur Wohngebietsentwicklung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf stehen nicht zur Verfügung. Daher soll mittels Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 auf die Herstellung von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf Einfluss genommen werden.

Der besondere Wohnbedarf muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zum Ausdruck kommen. Kriterien sind z.B. die Zugänglichkeit, Größe, Aufteilung und technische Ausstattung.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 21 sollen gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 8 BauGB die Baugebiete WA 2 und WA 3 als Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, ausgewiesen werden.

Im Baugebiet WA 2 werden nur Wohngebäude zugelassen, die zu mindestens 75 % ausschließlich altersgerechte und barrierearme Mietwohnungen aufweisen.

Mit dieser Wohnform soll insbesondere den heimischen Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen ein barrierearmes und komfortables Leben ermöglicht werden. Dabei sollen die Wohnungen so eingerichtet werden, dass die Bewohner möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt wohnen können.

Im Baugebiet WA 3 werden nur Wohngebäude zugelassen, die ausschließlich Mietwohnungen für besondere Wohnformen wie z.B. Kinder- und Jugendwohngruppen und Wohngruppen für Auszubildende aufweisen.

Es besteht ein steter Bedarf an pädagogisch betreuten/therapeutischen Wohngruppen, die Kindern und Jugendlichen einen Ort bieten, an dem sie leben und sich altersgerecht entfalten können. Die Wohnungen sind kind- bzw. jugendgerecht ausgestattet, jedes Kind hat ein eigenes Zimmer, daneben gibt es Gemeinschaftsräume für den Aufenthalt sowie Küche und Bäder.

Bei Wohngruppen für Auszubildende wird besonders auf den Bedarf abgestellt, der durch die Azubis der örtlichen Beherbergungs-, Dienstleistungs- und Handwerkseinrichtungen resultiert.

Als Rechtsform der Wohnungen im WA 2 und WA 3 werden Mietwohnungen festgesetzt, um die Inanspruchnahme des spezifischen Wohnungsangebotes zu gewährleisten.

2.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Zu Darstellung der Erschließung des Plangebietes wird der *Triftweg* im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB besteht die Möglichkeit, Verkehrsflächen als öffentliche oder als private Flächen festzusetzen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt, so dass die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Da es sich um eine Wohnanliegerstraße handelt, erfolgt die Untersetzung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt.

Die Ausbaubreite der Planstraße wird mit 5,00 m und begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m festgelegt. Im Bereich des Verlaufs der Planstraße unmittelbar entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden Längsparkplätze in einer Tiefe von 2,00 m eingeordnet.

Am westlichen Endpunkt der Planstraße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen von den privaten Grundstücksflächen erfolgt mit einer Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV).

2.1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung (Teil A) sind öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün an der Triftstraße und als Spielplatz nördlich WA 1 (Flurstück 54/1) ausgewiesen. Zur Gestaltung der Grünflächen werden im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 5 Aussagen getroffen.

Die Grünflächen südwestlich der Triftstraße mit der Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** sind als artenreiche Rasenflächen zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Regelsaatgutmischung mit einem hohen Kräuteranteil zu begrünen.

Im Norden des Plangebietes ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung **Spielplatz** vorgesehen, die mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 6 Jahre ausgestattet werden soll. Der Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten.

Insbesondere entlang der nördlichen Grenze sind zur Abgrenzung zu den Grünlandflächen und als Windschutz Strauch- und Einzelbaumpflanzungen umzusetzen. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine gesundheitsgefährdenden und giftigen Gehölzarten zur Anwendung kommen. In der Grünfläche ist Mobiliar zulässig, um Möglichkeiten des Aufenthaltes, z.B. für Eltern der Kleinkinder, anzubieten.

Die Gemeinde wird im Städtebaulichen Vertrag verbindliche Festlegungen zum Umfang des anzulegenden Spielplatzes treffen.

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

Die geplanten **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** beinhalten Maßnahmen zur Sicherung des sich an der südlichen Grenze des Plangebietes befindenden Baumbestandes. Es handelt sich hierbei vorrangig um Erlen, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Ein Baumgutachten bescheinigt den Bäumen eine hohe Vitalität, jedoch sind baumpflegerische Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich. Der Baumbestand ist vor jeglichen Beeinträchtigungen oder Schädigungen zu schützen. Insbesondere Bodenauffüllungen, Bodenverdichtungen und -abgrabungen sind im annehmbaren Wurzelbereich der Bäume nicht zulässig.

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

In dem geplanten Wohngebiet werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen begrünt, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen.

Im Spielplatzbereich sind drei Baumpflanzungen in definierter Pflanzqualität vorzunehmen. Es wurden in die Artenauswahl Baumarten aufgenommen, die im Spielplatzbereich aufgrund des Habitus sowie Blüten und Fruchtbildungen besondere Akzente setzen können. Auf eine zeichnerische Festlegung des Standortes der zu pflanzenden Bäume wurde verzichtet, um Gestaltungsmöglichkeiten in der Grünfläche einzuräumen.

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

Die Baumpflanzungen können als Ersatzpflanzungen für einen zu fallenden Baum angerechnet werden, so dass der dauerhafte Erhalt und eine entsprechende Pflanzqualität nachzuweisen sind.

2.1.9 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll von einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe umgenutzt werden.

Bereits im Zusammenhang mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde hierzu von der Umweltplan GmbH Stralsund eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Diese wurde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und der aktuellen Daten- und Gesetzeslage in der vorliegenden **Schalltechnischen Untersuchung von 12-2024** fortgeschrieben.

Durch die Untersuchung soll gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht werden, dass auf das Wohngebiet keine unzulässigen Geräuschemissionen einwirken und die geplanten Nutzungen innerhalb des Wohngebietes nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führen. Zu berücksichtigen waren die Verkehrsgeräusche der Bahnstrecke Wolgast - Heringsdorf der UBB und der Bundesstraße B111, auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen durch die Fertigstellung des Swinetunnels in Polen, sowie die Gewerbelärmimmissionen vom Gelände der östlich angrenzenden Hotelanlage, eines gemeindlichen Lagerplatzes und eines Pumpwerkes des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärmimmissionen

Die Verkehrslärmimmissionen werden maßgeblich von der auf der westlichen Seite des Plangebietes vorbeiführenden Bundesstraße B 111 sowie der Eisenbahntrasse der Usedomer Bäderbahn bestimmt. Pegelbestimmend sind die Immissionsanteile des Straßenverkehrs. Auf der nordöstlichen Seite des Plangebietes entstehen durch den Straßenverkehr auf dem Triftweg weitere Verkehrslärmimmissionen.

Innerhalb des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen im Prognose-Planfall zwischen 53 und 69 dB(A) am Tag und zwischen 45 und 61 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit bis 14 dB(A) am Tag und bis 16 dB(A) in der Nacht überschritten. Die höchsten Verkehrsgeräusche entstehen auf der am weitesten westlich gelegenen Baufläche WA4.

Werden zur Abschätzung des Abwägungsspielraums die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete von 59 dB(A) und 49 dB(A) nachts als Vergleichsmaßstab herangezogen, liegen die Verkehrsgeräusche um bis zu 10 dB(A) am Tag und um bis zu 12 dB(A) in der Nacht über den Grenzwerten.

Für die maßgebenden Immissionsorte I01.1 bis I04.4 sind die Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen, die Summenpegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm sowie die resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel im Anhang A 4.1 der Schalltechnischen Untersuchung detailliert aufgeführt.

Für die Berechnungspunkte BP1 und BP2 außerhalb des Plangebietes wurden die Beurteilungspegel für den Null- und Planfall bestimmt. Infolge des Vorhabens erhöhen sich die Verkehrsgeräusche um bis zu 3,9 dB(A) am Tag und um bis zu 3,6 dB(A) in der Nacht. Mit Beurteilungspegeln bis 54 dB(A) am Tag und bis 47 dB(A) in der Nacht liegen die Verkehrslärmimmissionen unterhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Gewerbelärmimmissionen

Aus südöstlicher Richtung wirken auf das Plangebiet Gewerbelärmimmissionen ein, die im Nachtzeitraum zu Lärmkonflikten führen. Auf den Bauflächen WA1 am Triftweg, WA2 und WA1 südlich der Planstraße werden die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im Nachtzeitraum vereinzelt bis 10 dB(A) überschritten (s. Anlage A 4.2 der Schalltechnischen Untersuchung).

Pegelbestimmend sind die Immissionsanteile, die beim Betrieb der Hotelanlage „Nautic“ durch Lkw- Anlieferungen, den Pkw- und Busparkverkehr und die Außenterrassen entstehen.

Im Rahmen der Voruntersuchung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow wurden zur Konfliktlösung verschiedene abschirmende Maßnahmen (Lärmschutzwände) untersucht.

Aufgrund deren geringer Wirksamkeit und auch aus städtebaulichen Gründen wurden diese Maßnahmen nicht weiterverfolgt. Im Rahmen der Planungen zum B-Plan Nr. 21 werden Grundrisslösungen und/oder bauliche Maßnahmen vorgesehen, mit denen in den Konfliktbereichen maßgebliche Immissionsorte ausgeschlossen werden.

Summenpegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Bereich des WA4 im Nachtzeitraum um bis zu 1 dB(A) überschritten. Auf diese Geräuschbelastung eingehend, werden Wohngebäude auf der Baufläche WA4 ausgeschlossen.

Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz

Für den erforderlichen Schallschutz innerhalb des Wohngebietes sind in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 10 Vorschläge für Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufgeführt, die wie folgt im Bebauungsplan Nr. 21 verankert werden:

(1) Lärmabgewandte Seiten

In den Baugebieten WA1 am Triftweg und WA1, WA 2 und WA 3 südlich der Planstraße ist bei allen Wohnungen jeweils die Hälfte der schutzbedürftigen Räume nach DIN 41091:2018-01, Nr. 3.16 an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die lärmabgewandte Seite ist bei WA1 am Triftweg die Nord- und Westseite und bei WA1, WA 2 und WA 3 südlich der Planstraße die Nordseite. Diese Räume sind als Schlafräume zu nutzen. Von dieser Grundrissregelung kann abgewichen werden, wenn diese aus städtebaulich-architektonischen Gründen nicht möglich ist.

Fenster von Schlafräumen, die nicht an einer lärmberuhigten Seite liegen, sind als besondere Fensterkonstruktionen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Durch diese ist sicherzustellen, dass bei einer Teilöffnung der Fenster die Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den zu schützenden Räumen von Wohnungen und 40 dB(A) tags in Büroräumen nicht überschritten werden.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind vorzugsweise auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Im Baugebiet WA4 sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die lärmabgewandte Gebäudeseite ist die Ostseite.

(2) Ausschluss von Immissionsorten

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind auf den Bauflächen WA1 am Triftweg an der südöstlichen Baugrenze und auf den Bauflächen WA2 und WA1 südlich der Planstraße an den südlichen und östlichen Baugrenzen auf den zur Lärmquelle zugewandten Seiten schutzbedürftigen Räume gemäß Pkt. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 über eine entsprechende Grundrissgestaltung auszuschließen bzw. durch vorgelagerte geschlossene Laubengänge zu schützen.

Sofern schutzbedürftige Räume an den lärmbelasteten Baugrenzen nicht ausgeschlossen werden können, sind Fenster an der lärmbelasteten Seite ausschließlich in Festverglasung zulässig.

Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. nicht öffnbare Vorbauten mit einer Mindestdiefe von 0,5 m und eine ausreichende Schalldämmwirkung) getroffen werden.

(3) Baulicher Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Nr. 7 der DIN 41091:2018-01 einzuhalten.

Der nach Gleichung 6 anzusetzende maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in den Anlagen 5.1 und 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2:2018-01 Nr. 4.4 zu führen. Dabei darf nach Nr. 4.4.5.1 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Wenn durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für ein konkretes Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels durch vorgelagerte abschirmende Bebauungen oder andere Umstände vermindert werden, darf von diesen Anforderungen entsprechend abgewichen werden. Der maßgebende Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5 zu bestimmen.

anlagenbezogener Immissionsschutz

Nach den Angaben des StALU Vorpommern befinden sich im Plangebiet keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

2.1.10 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 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 Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern folgende Angaben zur Überflutungsgefährdung bereitgestellt:

Der Bereich Koserow wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Achterwasser beeinflusst.

Da laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten ist, war die Anpassung der Bemessungshochwasserstände unumgänglich. Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) für die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee

3,40 m NHN

Koserow/Achterwasser

2,60 m NHN

Zwar ist der Bereich des Bebauungsplanes vor Hochwasser von der Außenküste durch die vorhandenen Küstenschutzanlagen (Küstenschutzsystem aus Bühnen, Schorre, Strand, Düne, Deich) langfristig geschützt, aber aus Richtung der Binnenküstengewässer (Achterwasser) kann der vorhandene Landesküstenschutzdeich (Boddendeich Koserow) keinem dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Mit der Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen am Achterwasser ist allerdings erst langfristig zu rechnen.

Entsprechend dem digitalen Geländemodell (DGM5) des GDI-MV weist das Plangebiet nahezu komplett Höhenlagen unterhalb von 2,10 m NHN auf. Damit ist das Plangebiet z. Zt. Überflutungsgefährdet.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. In diesem Fall sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung gegen schädliche Einflüsse Schutzmaßnahmen festzulegen.

Zur Minimierung des v. g. Gefährdungspotenzials wurden im Text (Teil B) I. Punkt 10 folgende Schutzmaßnahmen festgelegt, denen vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zugestimmt wurde.

Aus Sicht des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes werden deshalb Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials erforderlich, die wie folgt als textliche Festsetzungen Berücksichtigung finden:

(1)

Für bauliche Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN (BHW alt Achterwasser 2011-2021) sicherzustellen.

(2)

Für die Wohngebäude ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bei Wasserständen bis mindestens 2,10 m NHN mittels baulicher Vorkehrungen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk) zu gewährleisten.

(3)

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit bei Wasserständen bis mindestens 2,10 m NHN zu beachten.

Die grundlegenden Ausführungen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz sind im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 2 dargestellt.

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die Baufelder werden daher in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Entsprechend der behördlichen Vorgabe wird in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich die Kennzeichnung des Plangebietes als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten durch eine Flächenschraffur übernommen.

Das StALU Vorpommern hat darauf hingewiesen, dass dem BHW u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde liegt. Allerdings ist lt. neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Im Bauleitplanverfahren wird diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung berücksichtigt und im Text (Teil B), Hinweise, Punkt 1, Absatz (2) als Empfehlung für den Vorhabenträger folgende Formulierung ergänzt:

Bei der Planung der Gebäudeöffnungen sollten Möglichkeiten der Nachrüstung von Verschlussvorrichtungen (z. B. Scharfen) berücksichtigt werden, welche einen Hochwasserschutz entsprechend den Prognosen zum klimabedingten Meeresspiegelanstieg bis zu einer Mindesthöhe von 2,60 m NHN gewährleisten.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit Umsetzung der Planungsziele soll am Triftweg ein Wohnquartier für bis zu 67 Wohneinheiten im Segment des Geschosswohnungsbaus entwickelt werden. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung soll durch baugestalterische Vorgaben unterstützt werden, die im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ zusammengefasst wurden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Das Plangebiet selbst weist noch keine Wohnbebauung auf und bietet daher die Möglichkeit von Festsetzungen für eine eigenständige homogene Gesamtarchitektur.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit für die künftigen Bauherren.

- **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Das Gestaltungsprinzip des Wohngebietes wird hinsichtlich der Fassadengestaltung für die Wohngebäude durch Festsetzung der zulässigen ortstypischen Materialien Putz und Verblendmauerwerk unterstützt.

Verkleidungen aus Naturmaterialien, wie z. B. Holz, sind typisch für die Insel Usedom und sollen die individuelle Fassadengestaltung unterstützen.

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer und Pultdächer auszuführen.

Korrespondierend werden für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Wohngebäude Tonziegel oder -schindeln sowie Betondachsteine, Schiefer-, Teer- und Kunststoffdeckung, Bekiesung und extensive Begrünung zugelassen.

Der Einsatz von Technik für erneuerbare Energien fördert die Umsetzung energieeffizienter Bebauung. Die europäische Gebäude Richtlinie fordert in Artikel 9 spätestens für alle nach dem 31.12.2020 errichteten Neubauten die Ausführung als „Niedrigstenergiegebäude“. Dieses sind gemäß Artikel 2 der Richtlinie Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, bestimmt gemäß dem Anhang I (Allgemeiner Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) der Richtlinie.

Der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung sollte möglichst durch Energie aus erneuerbaren Energiequellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird, gedeckt werden.

Das WA 4, angrenzend an die Bundesstraße 111, soll der Nutzung für Handwerk/Gewerbe vorbehalten bleiben. Für die Umsetzung einer Hallenbebauung wird daher zusätzlich Stahltrapezblech in Grün und Grau zugelassen.

Die Gemeinde Ostseebad Koserow verfügt nicht über eine Werbeanlagen-satzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V darf in Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung geworben werden.

Da im Allgemeinen Wohngebiet neben der Dauerwohnnutzung z. B. auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.

Es werden Hinweisschilder mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² zugelassen. Die Hinweisschilder dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.

Die Ansichtsfläche und die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Beeinträchtigungen der Fassaden- und Grundstücksgestaltung durch Überfrachtungen, ausschließen.

- **Einfriedungen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen werden differenziert für die inneren und äußeren Einfriedungen getroffen.

Einfriedungen mit Zäunen sollen lediglich entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes zugelassen werden. Die Ausführung soll als blickdurchlässige Metallziergitterzäune und blühende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m umgesetzt werden.

Als innere Einfriedungen zwischen den Baugebieten sind nur niedrig wachsende geschnittene Hecken zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll der offene und naturnahe Charakter des Wohngebietes in Ortsrandlage unterstützt werden.

- **Plätze für bewegliche Abfallbehälter**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

Empfohlen wird in den Hauptbaukörpern Räume für die Plätze für bewegliche Abfallbehälter einzuordnen.

- **Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)**

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. In dem Gutachten erfolgte auf der Grundlage der vorgefundenen Habitatausstattung eine überschlägige Vorabschätzung des vorkommenden Artenspektrums (Relevanzprüfung) und der Auswirkungen durch die Planungen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Koserow wurde ein zum Vorhaben konkretisierter **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, der auf den Bestandsanalysen des saP basiert, da es im Plangebiet keine strukturellen Veränderungen gab und somit die Artenvorkommen keinen Veränderungen unterlegen waren.

Lebensstätten von höhlenbrütenden **Vögeln** sowie von Bodenbrütern können im Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen und des Fehlens von derartigen Strukturen ausgeschlossen werden. Ein Brutverdacht von Freibrütern besteht, wobei in den Gehölzen ein Brutgeschehen aufgrund der Belaubung nicht direkt festgestellt werden konnte.

Das Plangebiet dient verschiedenen Vogelarten als Nahrungshabitat. Insbesondere nach der Mahd wird das Grünland zur Nahrungsaufnahme stärker frequentiert. Aufgrund des Fehlens von besetzten Horsten kann die Nutzung des Dauergrünlandes als Nahrungshabitat für den Weißstorch nicht bestätigt werden. Die nahen Gewässer in Angrenzung zum Plangebiet dienen verschiedenen Vogelarten als Trinkgewässer und zum Fang von Insekten.

Durch die geplante Wohnbebauung sowie Nutzungsänderung gehen Nahrungshabitate für Offen- und Halboffenlandarten verloren. In der Bauzeit und während der Plangebietsnutzung treten Störungen durch Lärm und menschliche Präsenz auf. Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen sind möglich, können jedoch vermieden werden.

Im Plangebiet kann das Vorkommen von Quartieren für **Fledermäuse** aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen ausgeschlossen werden. Es ist zu erwarten, dass die Gehölze, Freiflächen und Gewässer als Nahrungshabitate für Fledermäuse dienen. Durch Detektorerfassung konnten Zwerg-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Breitflügelfledermaus sowie Großer Abendsegler nachgewiesen werden.

Bei den Gehölzen handelt es sich lediglich um einen kleinen Teil des Jagdhabitats, welches nur von wenigen Individuen und zeitlich begrenzt auf ca. eine Stunde genutzt wird. Vom Großen Abendsegler wurden nur Transferflüge registriert. Die Wasserfledermaus (mind. vier Individuen) nutzt das Gewässer als Jagdhabitat ausdauernd.

Infolge der geplanten Bebauungen und Nutzungsänderung gehen Nahrungshabitate verloren. Zudem sind Störungen durch Lichtemissionen im Zuge der Bauausführung und der Wohnnutzung möglich.

Das an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer stellt ein potenzielles Laichgewässer für **Amphibien** dar. Beobachtet bzw. gefangen werden konnte der Teichfrosch, die Erdkröte, der Moorfrosch und der Teichmolch. Ein Vorkommen der Knoblauchkröte, die nicht selten in küstennahen Grünlandflächen gefunden wird, ist ebenfalls zu erwarten. Für Amphibien stellt das Feuchtgrünland ein semiterrestrisches Habitat dar. Die Einwanderung zum Gewässer erfolgt mit hoher Wahrscheinlichkeit über das Grünland, weil die Bebauung und die Bundesstraße Barrieren darstellen, wobei auf Grund der Biotopausstattung im Umfeld vor allem gewässernahe Flächen genutzt werden. Die Haufwerke und das Grünland bieten grabbaren Boden und somit Überwinterungsmöglichkeiten.

Durch die geplante Wohnbebauung und Nutzungsänderung gehen terrestrische und semiterrestrische Habitate verloren. Zudem ist eine Barrierewirkung zu erwarten. Tötungen und Verletzungen von Individuen sind durch bauvorbereitende Maßnahmen, Verkehr und Nutzungsänderung möglich.

Ein Vorkommen von **Reptilien** konnte nicht festgestellt werden. Aufgrund der Biotopausstattung kann das Vorkommen von Ringelnatter und Waldeidechse nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Bestandserfassung ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen von **Fischotter** und **Biber**.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen **Fische**, **Libellen** und **Weichtiere** kann aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe **Falter** und **Käfer** weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

Zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Sie wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingestellt:

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**)

Um Tötungen und Verletzungen von in das Plangebiet wandernden Amphibien zu vermeiden, ist das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen oder bauvorbereitender Arbeiten mit einem Amphibienschutzzaun zu umstellen. Amphibien im Plangebiet sind durch einen Sachverständigen abzusammeln und in umliegende Habitats zu verbringen. Erst nach Freigabe durch den Sachverständigen können Baumaßnahmen durchgeführt werden. Der mobile Zaun muss bis zur Fertigstellung dauerhafter Leiteinrichtungen erhalten bleiben. (Vermeidungsmaßnahme **VM 2**)

Entlang der Geländeauffüllungen und Befestigungen an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes sind dauerhafte Leiteinrichtungen für Amphibien zu errichten. Das Einwandern in das Plangebiet wird somit verhindert und es werden die Amphibien in die südlich des Plangebietes gelegenen Laichgewässer geleitet. (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**).

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen sind zu vermeiden, indem für Neubauten reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) verwendet wird. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas, zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 4**)

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen (mit einem geringen Ultraviolett- und Blauanteil im warmweißen Bereich 1.800 - 2.200 Kelvin) zu verwenden. Es sind nur zielgerichtete, rundum geschlossene Lichtquellen einzusetzen. Eine Abstrahlung über die Horizontale ist zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 5**)

Als CEF-Maßnahme ist als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitats von Vogel- und Fledermausarten an der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz eine 40,0 m lange und 3,0 m breite dreireihige Hecke mit heimischen fruchttragenden Sträuchern anzulegen. Aufgrund der Nähe zum Spielbereich für Kleinkinder ist die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen auszuschließen. (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme **CEF**)

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht vor, nördlich des Plangebietes ein Kleingewässer als Ersatzlaichgewässer für Amphibien in einer Größe von ca. 450 m² anzulegen. Durch das Kleingewässer soll zudem die Nahrungsverfügbarkeit für verschiedene Vogel- und Fledermausarten erhöht werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 17 m von der Plangebietsgrenze eine sich linear erstreckende Gehölzfläche. Die Anlage eines Kleingewässers in der benannten Größenordnung würde unter Berücksichtigung des Flurstückszuschnittes ca. 1/3 der Grünlandfläche einnehmen. Zudem wären aufgrund der sandigen Böden Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich.

Die weiter nördlich gelegenen Flurstücke sind im Feldblockkataster als Ackerfläche ausgewiesen. Die Einordnung eines Kleingewässers in diese landwirtschaftlichen Nutzflächen wird nicht als naturschutzfachlich sinnvoll angesehen.

Das vorhandene Kleingewässer südlich des Plangebietes (Graben, Stillgewässer mit einer Fläche von ca. 750 m²) ist als Laichgewässer für Amphibien ausreichend dimensioniert. Auch bleibt mit der geplanten Bebauung die Nahrungsverfügbarkeit für Vögel und Fledermäuse bestehen, so dass die Schaffung von zusätzlichen Gewässern kein Erfordernis darstellt. Um die Erreichbarkeit der Gewässer für Amphibien zu sichern und eine Barrierewirkung durch das geplante Wohngebiet zu umgehen, sind laut Festsetzungen des Bebauungsplanes um das Plangebiet herum dauerhafte Amphibienleiteinrichtungen vorgesehen.

Es wird eingeschätzt, dass dies eine adäquat wirkungsvolle Maßnahme zu der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Anlage eines Kleingewässers ist und damit den artenschutzrechtlichen Belangen in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden kann.

2.4 Nachrichtliche Übernahme

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in die Planung zu übernehmen.

Das Plangebiet wird in der Planzeichnung (Teil A) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich durch eine Flächenschraffur gekennzeichnet.

Die Umsetzung der aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials sind durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB gesichert.

(siehe Punkt 2.1.10 der Begründung)

3.0 VERKEHR

Das Ostseebad Koserow ist über die Bundesstraße 111 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Südlich der Bundesstraße 111 verläuft die Trasse der Usedomer Bäderbahn GmbH.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Bundesstraße 111 und im Nordosten an den Triftweg.

Das Plangebiet wird von Osten über die Hauptstraße und den in nordöstlicher Richtung abzweigenden Triftweg erschlossen.

Der Triftweg fungiert als Anliegerweg. Er ist mit Asphalt befestigt und verfügt aufgrund der Breite des öffentlichen Wegegrundstückes von rd. 11 m über ausreichend Flächen für Ausweichstellen.

Im Bereich des Anschlusses des Plangebietes wurde der Triftweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet.

Zur Erschließung des Wohngebietes wird eine Planstraße angelegt und im westlichen Bereich mit einer Wendeanlage versehen. Alle Baugrundstücke werden direkt über die Planstraße erschlossen.

Die Ausbaubreite der Planstraße wird mit 5,00 m und begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m festgelegt.

Im Bereich des Verlaufs der Planstraße unmittelbar entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden Längsparkplätze in einer Tiefe von 2,00 m eingeordnet.

Der Straßenquerschnitt ist unter der Planzeichnung (Teil A) abgebildet.

Der Durchmesser der Wendeanlage wird mit 22 m ausgewiesen.

Da die Planstraße im Wesentlichen nur von den künftigen Bewohnern genutzt werden wird, erfolgt zur Gewährleistung der Wohnruhe und der Verkehrssicherheit die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird fixiert, dass der Vorhabenträger die Planungs- und Baukosten zur Erstellung der Planstraße zu tragen hat.

Die Herstellung des Anschlusses an den *Triftweg* ist hinsichtlich der höhenmäßigen Einordnung und der Materialverwendung mit der Gemeinde abzustimmen.

Hinweise des Straßenverkehrsamtes aus der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 19.12.2023:

- „- 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 der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sicht-behinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.“

4.0 MEDIEN

Für das geplante Wohngebiet ist eine umfassende medienseitige Neuerschließung notwendig.

Folgende Informationen liegen bereits vor:

- **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom**

Die Erschließung des Wohngebietes kann über Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Bereich des Triftweges erfolgen.

Im Rahmen der Überplanung ist durch den Vorhabenträger dem Zweckverband eine Trinkwasserbedarfs- und Abwasseranfallsermittlung zu übergeben.

„Hinweis:

Sollte der Geltungsbereich dem Innenbereich der Gemeinde Koserow zugeordnet werden, erhebt der Zweckverband zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung der öffentlichen Einrichtungen zur zentralen Abwasserbeseitigung einen einmaligen Anschlussbeitrag. Die Erschließung der Grundstücke (innere Erschließung) und ggf. notwendige Änderungen an vorhandenen Anlagen trägt der Vorhabenträger.“

Die Vorgaben zu den Anschlussbeiträgen sind durch die Vorhabenträger zu beachten.

Der Zweckverband hat darauf hingewiesen, dass von Anlagen des Versorgers Immissionen verursacht werden könnten.

Die Geräuschemissionen, verursacht durch das Abwasserpumpwerk wurden in der Schalltechnischen Untersuchung im Kapitel Gewerbelärmimmissionen geprüft.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden unter Beachtung aller auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Text (Teil B) I. Punkt 10 die notwendigen Maßnahmen für eine akustisch günstige Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulichem Schallschutz getroffen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich im Triftweg.

Für eine ggfs. zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in der Planstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

Niederdruckleitungen befinden sich im Triftweg bis auf Höhe des südöstlich angrenzenden Flurstückes 47.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.

- **50Hertz Transmission GmbH**

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen oder sind in nächster Zeit geplant.

- **Breitbandausbau**

Die Prüfung des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat ergeben, dass die Planung Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

- **Neptune Energy Deutschland GmbH**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Anlagen des Unternehmens vorhanden.

Ergänzend wurde durch das Bergamt Stralsund bestätigt, dass bergbauliche Belange durch das Vorhaben nicht betroffen sind.

- **Stromversorgung**

Gemäß den mit der Stellungnahme übergebenen Lageplänen wurde der Leitungsbestand des Versorgers im Bereich des Triftweges in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

„Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich.

Vor dem Beginn der Arbeiten muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden.“

- **Ableitung des Niederschlagswassers**

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) soll über einen Niederschlagskanal und eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung in den südlich des Plangebietes angrenzenden Graben 41-017 Gewässer II. Ordnung abgeleitet werden.

Seitens des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom und der unteren Wasserbehörde gibt es gegen die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung grundsätzlich keine Einwände.

Folgendes ist jedoch zu beachten:

„Es ist mindestens eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers über Schlammfang und Tauchwände notwendig. Die Funktionalität des Schlammfanges ist durch regelmäßige Reinigung durch den späteren Betreiber sicherzustellen. Erhöhen sich die Kosten der Gewässerunterhaltung durch das Einleiten von Abwasser sind dem Unterhaltungspflichtigen die Mehrkosten im Sinne des § 65 LWaG zu ersetzen.

Einleitgenehmigungen in Gewässer II. Ordnung erteilt die untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband.

Eine Verpflichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe besteht seitens des WBV-Insel Usedom-Peenestrom nicht (§ 68 LWaG M-V).

Alle mit den geplanten Maßnahmen am Gewässer zusammenhängenden Kosten und Folgekosten werden durch den Antragsteller getragen.“

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist die ermittelte Versiegelungsfläche des jeweiligen privaten Grundstückes entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

Gemäß § 46 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz 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 versickert werden.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und zur Höhenangleichung an den Anschluss Triftweg ist eine teilweise Auffüllung des Plangebietes erforderlich. Daher wird eine ausreichende Sickerstrecke zur Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt.

- **Löschwasserversorgung**

Die Freiwillige Feuerwehr Koserow hat darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung derzeit nicht sichergestellt ist.

Das vorhandene Hydrantennetz dient lediglich der Erstbrandbekämpfung.

Empfohlen wird die Anlage einer neuen Löschwasserentnahmestelle.

Bei der Anlage der Löschwasserentnahmestelle, Gestaltung der Zufahrten, Feuerwehrstellplätze und Beschilderungen sind die gültigen DIN- Vorschriften und die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V einzuhalten.

Auf Grundlage der gemeindlichen Löschwasserbedarfsplanung werden mit der Freiwilligen Feuerwehr Koserow die notwendigen Abstimmungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung durchgeführt.

Die Freiwillige Feuerwehr Koserow wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert und um Benennung eines Vorzugsstandortes für die Löschwasserentnahmestelle ersucht.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Erstellung der Löschwasserentnahmestelle wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

Der Vorhabensträger ist für die Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen verantwortlich. Dies wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger verbindlich geregelt.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **10.885 m²**

davon			
Nettobauland			7.737 m ²
davon	WA 1 (Grundstücke 1,2, 5-7)	3.633 m ²	
	WA 2 (Grundstücke 3 und 4)	1.576 m ²	
	WA 3 (Grundstücke 8 und 9)	1.666 m ²	
	WA 4 (Grundstück 10)	862 m ²	
öffentliche Verkehrsflächen			2.355 m ²
davon	Triftweg	142 m ²	
	Planstraße	2.213 m ²	
öffentliche Grünflächen			670 m ²
davon			
Spielplatz		494 m ²	
Straßenbegleitgrün		176 m ²	
Fläche für die CEF- Maßnahme			123 m ²

6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Errichtung von Gebäuden sowie der Anlage von Verkehrsflächen sind vollständige Biotopverluste zu erwarten. Betroffen sind vorrangig intensiv bewirtschaftet Grünlandflächen sowie zur Lagerung von Baustoffen und Erden genutzte Flächen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Die Verluste sowie die funktionalen Beeinträchtigungen der Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis wurden ermittelt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für Flächen mit hohem und sehr hohem Lebensraumpotenzial.

Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild mit einschließen.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einschließlich Bestands- und Konfliktplan zu entnehmen. Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Fachgutachtens.

6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden alle vom Vorhaben betroffenen bzw. sich im Wirkungsbereich des Vorhabens befindenden Biotope gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V erfasst und ihnen ein Biotopwert zugeordnet. In die Berechnung des Eingriffs wurde ein durchschnittlicher Biotopwert gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eingestellt.

Von den geplanten Bebauungen und Umnutzungen betroffen sind insbesondere Grünlandbiotope mit intensiver Bewirtschaftung sowie ruderale und siedlungstypische Vegetationsbestände.

Die als ruderale Staudenfluren kartierten Vegetationsbestände sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Wertstufe 2). In die Bilanzierung des Eingriffs wurde ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 eingestellt.

Die siedlungstypischen Biotope, wie Siedlungsgehölze und Lagerflächen für Baumaterialien und -geräte sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Wertstufen 0 und 1). Auch die intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen sind nur von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung (Wertstufe 1). Daraus ergibt sich für die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,0 bzw. 1,5.

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V ist bei der Ermittlung des Eingriffs zusätzlich ein Lagefaktor zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wirkungsbereich von Störquellen wird ein Lagefaktor von 0,75 berechnet. Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ist im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt worden und ist mit der 43. Änderungsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet vom 21.05.2024 erfolgt.

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde differenziert für die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen im Plangebiet vorgenommen. Dieses betrifft die geplanten Wohnbebauungen und Umnutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die Anlage der Verkehrsflächen sowie die Anlage einer öffentlichen Grünfläche sowie einer Heckenpflanzung am Standort ruderalen Vegetationsbestandes.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für die **Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** folgendes Kompensationserfordernis:

- Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet: 8.096,2 EFÄ/m²
- Anlage der Verkehrsflächen: 2.379,4 EFÄ/m²
- Anlage einer Grünfläche/Hecke: 1.388,3 EFÄ/m²

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen zum Allgemeinen Wohngebiet Biotopverluste bzw. Biotopbeeinträchtigungen, die eine Kompensation in Höhe von rd. **11.864 EFÄ/m²** erfordern.

Zusätzlich zu den Biotopverlusten wurden die sich mit den **Versiegelungen** durch die geplanten Bebauungen und Anlage der Verkehrsflächen ergebenden Eingriffe ermittelt. Die Flächenbilanzen für die Neuversiegelungen wurden auf der Grundlage der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (GRZ=0,4 zzgl. Überschreitung von 50%) berechnet. Für Vollversiegelungen wurde ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung des Eingriffs eingestellt. Die mit den geplanten Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen bedingen folgendes Kompensationserfordernis:

- Versiegelungen durch Wohnbebauung: 2.321,1 EFÄ/m²
- Versiegelungen durch geplante Verkehrsflächen: 1.106,5 EFÄ/m²

Die Versiegelungen bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von rd. **3.427 EFÄ/m²**.

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 21 ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. **15.291 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

6.2 Kompensationsmaßnahmen

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ M-V (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. für die Kriterien festgelegt wurden, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind. Aufgrund der Grundstückszuschnitte sowie des bereits vorhandenen Gehölzbestandes an der südlichen Grenze des Plangebietes, der eine Bebauung nur außerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume zulässt, können Ausgleichsmaßnahmen, die den Kriterien der HzE M-V entsprechen, nicht umgesetzt werden.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Anlage einer frei wachsenden Hecke als CEF-Maßnahme vorgesehen. Auch diese Pflanzung kann laut HzE M-V nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die Fällung einer Schwarz-Erle, die aus Gründen der fehlenden Verkehrssicherheit und der bestehenden Schädigungen gefällt werden muss.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, sieht der Vorhabenträger die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto vor.

Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland, befinden. Diesen Kriterien entspricht das Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028). Hier wurden Maßnahmen zur Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald umgesetzt. Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und kann somit als Kompensationspool für das Planvorhaben genutzt werden.

Mit dem Eigentümer des Ökokontos hat der Vorhabenträger bereits eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der **15.291 KFÄ** getroffen und die Ablösung der Ökopunkte mit Nachweis der Zahlung vorgenommen. Das Abbuchungsprotokoll wird nach Bestätigung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch die untere Naturschutzbehörde erstellt. Die Ablösung der Ökopunkte durch den Bauherrn kann damit vor dem Satzungsbeschluss nachgewiesen werden.

Mit der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente kann der sich mit den Planungen ergebende Kompensationsbedarf rechnerisch beglichen werden.

6.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Das geplante Wohngebiet wird im Süden von Gehölzbeständen mit Erlen und Eichen sowie ruderalen Vegetationen in der Krautschicht begrenzt. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18NatSchAG M-V. Die Belange des Gehölzschutzes wurden in die Planungen eingestellt und die Erschließungsstraße sowie die bebaubaren Flächen außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufen zzgl. 1,50 m) eingeordnet. Damit kann der Erhalt des Baumbestandes gesichert und zudem eine für das Landschaftsbild bedeutsame Struktur erhalten bleiben.

Für den Baumbestand wurde ein Baumgutachten erstellt und Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit der Bäume festgelegt. Diese betrafen baumpflegerische Maßnahmen, wie Kroneneinkürzungen, Herstellen des Lichtraumprofils sowie Entfernung des massiven Efeubewuchses an den Bäumen.

Die Fällung eines Baumes kann im Ergebnis der Diagnostik zum Baumbestand nicht vermieden werden. Es handelt sich hierbei um eine Schwarz-Erle mit der Bestands- Nr. 10, die einen Stammumfang von 195 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, aufweist. Der Baum ist aufgrund eines aufgerissenen Zwiesels und Fäule nicht verkehrssicher. Die Stand- und Bruchsicherheit des Baumes kann somit nicht gewährleistet werden. Da der Baum dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegt, ist für die Fällung bei der unteren Naturschutzbehörde ein Ausnahmeantrag zu stellen.

Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von geschützten Einzelbäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Für die Fällung der Schwarz-Erle sind zwei Ersatzpflanzungen zu erbringen. Die Ersatzpflanzungen können im Plangeltungsbereich in der öffentlichen Grünfläche umgesetzt werden.

Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen und zum dauerhaften Erhalt wurden im Text (Teil B) unter I. folgende Festsetzungen getroffen:

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sind drei Bäume nachfolgender Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Botanischer Name	Deutscher Name
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Mit der Realisierung der Baumpflanzungen im Plangeltungsbereich kann der Nachweis des Ersatzes für die erforderliche Baumfällung erbracht werden.

7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bereits vorliegende Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bundesbehörden

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 19.12.2023)

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 18.12.2023)

Das Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für das Plangebiet liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 23.11.2023)

„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. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Der Landkreis Vorpommern – Greifswald, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz hat festgestellt, dass für das Plangebiet keine Eintragungen für eine Kampfmittelbelastung vorliegen.

„Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“
Dem Vorhabenträger wird empfohlen, rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
(Stellungnahme vom 19.12.2023)

Aus Sicht der vom StALU Vorpommern zu vertretenden Belangen des Abfallrechts bestehen keine Hinweise zur Planung.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund
(Stellungnahme vom 11.12.2023)

„Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)“

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 19.12.2023)

untere Abfallbehörde

„Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Bei den Bauarbeiten anfallende 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. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.“

untere Bodenschutzbehörde

„Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlasten und Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Ansprechpartner: Frau Werth) anzuzeigen.“

Die Hinweise sind durch den Vorhabenträger in den weiteren Planungen zu beachten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

untere Immissionsschutzbehörde

„Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen (insb. Gewerbelärm) im o.g. B-Plan berücksichtigt.

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

untere Denkmalschutzbehörde

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale und keine derzeit bekannten Bodendenkmale berührt.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten (Text (Teil B), Hinweise, Punkt 9):

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 gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07. 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.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Umweltbericht die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom – Peenestrom**

(Stellungnahme vom 05.12.2023)

Angrenzend an das Plangebiet verläuft der Graben 41-017, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt.

Die Unterhaltung des Grabens 41-017 erfolgt in der Regel von der südlichen Grabenseite, so dass nach derzeitigem Planungsstand durch das nördlich ausgewiesene Wohngebiet keine Beeinträchtigungen entstehen.

Die Rohrleitungstrassen und Uferbereiche der beidseitigen Randstreifen von Gewässern II. Ordnung sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung auszuschließen.

Die Freihaltung des Uferbereiches in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante wird durch die ausreichenden Abstände der Baugrenzen zur Böschungsoberkante gesichert.

Zudem ist entlang des Grabens zu erhaltender Gehölzbestand vorhanden, der entsprechend den Kronenbereichen einschl. annehmbaren Wurzelbereichen die Freihaltung von Bebauung gebietet.

Ostseebad Koserow im Dezember 2024

Der Bürgermeister