

**Bekanntmachung der Gemeindevertretung Koserow  
des Beschlusses Nr. 0012/11 vom 21.03.2011  
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 14  
„Karls Erlebnis-Dorf Koserow“  
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow“ ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Koserow
Flur	8
Flurstücke	46/12, 47/5 und 52/9 und 68/10 teilweise

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ostseebades Koserow. Es wird im Norden durch die Bundesstraße 111, im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch das Bahnhofsgebäude und die Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und im Westen durch den Bahnhofsvorplatz begrenzt.

**1.**

Der in der Gemeindevertreterversammlung Koserow am 21.03.2011 gebilligte Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow“ zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111 in der Fassung von 03-2011 mit

1. Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),

2. Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Karl's Tourismus GmbH beabsichtigt im Plangebiet ein Erlebnis - Dorf mit Bauern- und Freizeitmarkt zu errichten.

Geplant sind verkaufs- und erlebnisorientierte Einrichtungen, wobei die Verkaufsraumfläche auf maximal 799 m<sup>2</sup> begrenzt wurde und Artikel mit Schwerpunkt der bäuerlichen Urproduktion sowie des Nicht-Lebensmittelbereiches angeboten werden sollen. Nebenbei kann man in den Manufakturbereichen Handwerkstraditionen sehen und schmecken. Auch in der Gastronomie sind die saisonal abgestimmten Aktionen, die Speisenpräsentation und die Sitzbereiche ein Erlebnis.

Schwerpunkt sind außerdem Freizeiteinrichtungen - Indoor ein „Tobeland“ und Outdoor thematisierte Spielplätze, die insbesondere Familien generationsübergreifend ansprechen sollen.

Spielerisch soll das Wissen über landwirtschaftliche und jahreszeitliche Zusammenhänge erlebbar gemacht werden. Somit fördern die vielen verschiedenen Attraktionen das Familienerlebnis.

Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

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

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden und Grundwasser/Hochwasserschutz, Klima/Luft, Landschaftsbild, Bodendenkmale, Biologische Vielfalt Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen führen können.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

3. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensationsermittlung für die Biotopverluste hat ergeben, dass durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ein Verlust von anthropogen beeinflussten Biotopen zu erwarten ist, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Der Kompensationsbedarf ist nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes durch grünordnerische Maßnahmen realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Bei der geplanten Kompensationsmaßnahme, die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde, handelt es sich um eine Randbepflanzung einer Schweinemastanlage im Randbereich von Katschow. Diese Anpflanzungen sollen im Frühjahr 2011 auf 25.162 qm Flächenäquivalent ausgeführt werden.

Der Verlust von Einzelbaumbeständen ist im Geltungsbereich des Plangebietes kompensierbar. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

4. Das Plangebiet liegt in der Nähe des EU- Vogelschutzgebietes „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) bzw. befindet sich im Wirkungsbereich des FFH-Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).

Somit wurde eine FFH- Vorprüfung erforderlich, die im Ergebnis zeigte, dass durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete und der Schutzgebietsziele zu erwarten sind und damit eine FFH- Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

5. Als gesonderter Planteil wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zu dem Ergebnis kam, dass das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Mit der Umsetzung der Planvorhaben ist keine Beeinträchtigung gefährdeter Tierpopulationen zu erwarten. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot, Tötungsverbot, Störungsverbot) werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

6. Regionale Wirkungsanalyse

Die Wirkungsanalyse setzt sich mit der projektrelevanten Bestandssituation (Einzelhandel und Hersteller/Vermarkter) sowie den daraus resultierenden veränderten Auswirkungen auseinander. Berücksichtigung findet auch die Analyse der Einbindung des Vorhabens in das touristische Gesamtkonzept

der Insel Usedom sowie der Auswirkungen auf die Bereiche Gastronomie und Hotellerie.

7. Verkehrsuntersuchung

Untersucht wurden die zwei Anbindungsvarianten des Vorhabens im Kreuzungspunkt der B 111 und Hauptstraße/Zufahrt Erlebnisdorf: Lichtsignalanlage und Kreisverkehr.

Nach Abwägung beider Varianten hat der Gutachter auf Grundlage bestehender Regelwerke den Knotenausbau mit Lichtsignalanlage empfohlen. Die Gemeinde hat sich jedoch in Abstimmung mit dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung (Schreiben vom 21.12.2010) für einen Kreisverkehr entschieden, da dieser einen besseren Verkehrsfluss insbesondere in den Saisonmonaten gewährleistet.

Für Fußgänger und Radfahrer werden verkehrssichere Querungsmöglichkeiten eingeplant. (Protokoll vom 20.01.2011)

8. sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Koserow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

- der Ämter des Landkreises Ostvorpommern im Rahmen der Planungsanzeige insbesondere zu planungs- und naturschutzrechtlichen Belangen und Betroffenheiten des Verkehrs und der Denkmalpflege (Anlage 1)
- der Träger der Ver- und Entsorgung mit Aussagen zur Bestandssituation (Anlage 2)
- Landesplanerische Stellungnahme vom 21.05.2010 im Ergebnis der Landesplanerischen Abstimmung mit Maßgaben und Hinweisen für die Umsetzung des Vorhabens einschließlich der vorgeschalteten Behördenabstimmungen am 25.08.2009 und 18.01.2010 und der zur Landesplanerischen Abstimmung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (Anlage 3)
- der Usedomer Bäderbahn vom 23.09.2010  
Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens der Usedomer Bäderbahn sollen im Bereich zwischen Zempin und Koserow mehrere Bahnübergänge geschlossen werden.  
Die Planungen der Usedomer Bäderbahn GmbH und der Gemeinde Seebad Koserow zur Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes sind durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. (Anlage 4)
- des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 15.10.2010 zu den Belangen der Denkmalpflege  
Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Sondierung im Rahmen der Erschließung zu berücksichtigen ist. (Anlage 5)
- des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Ueckermünde vom 07.12.2009 und 08.09.2010 zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes (Anlage 6)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V mit Stellungnahme vom 09.02.2011 mit dem Ergebnis, dass es sich bei der Planung um eine artenschutzrechtlich als geringfügig einzustufende

Maßnahme ausschließlich auf Acker- oder Intensivgraslandflächen handelt  
(Anlage 7)  
und

- 9. - Checkliste zum Scoping
- Aktennotiz des Scoping - Termines vom 16.09.2010

liegen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**vom 04.04.2011 bis zum 10.05.2011**

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

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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zur Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Koserow unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**2.**

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

  
Zeplin  
Bauamtsleiterin



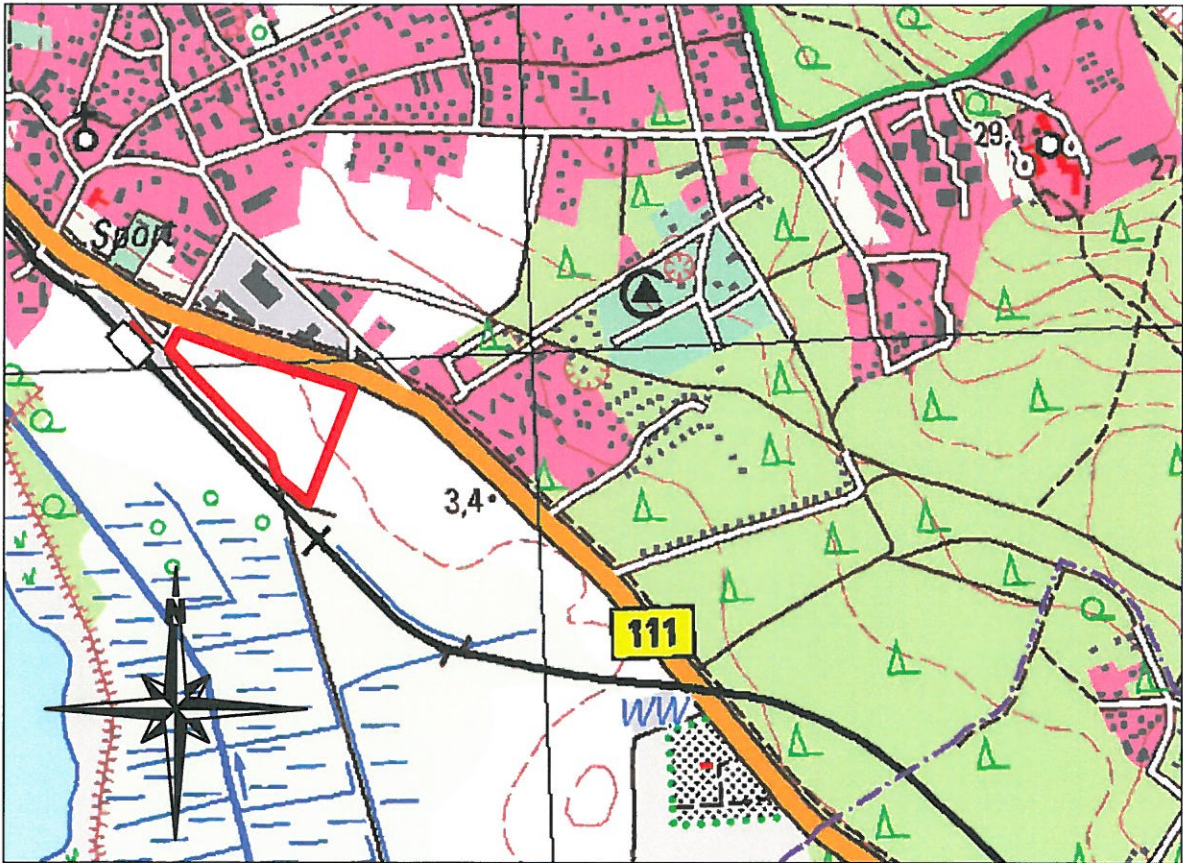
Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 23.03.2011





**Bebauungsplan Nr. 14  
für "Karls Erlebnis- Dorf Koserow"  
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111**



**Übersichtsplan  
M 1 : 10 000**