Gemeinde Ostseebad Koserow

Bebauungsplan Nr. 22

„Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg"

Begründung

zum Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB

Stand Februar 2023

Plangebiet:	Gemeinde:	**Ostseebad Koserow**
	Gemarkung:	**Koserow**
	Flur:	**7**
	Flurstücke:	**209, 210, 211, 212/6 sowie 206/23, 207/17, 212/3, 212/5, 213/3 (je anteilig)**
	Flur:	**8**
	Flurstücke:	**140 sowie 141/4, 143 (je anteilig)**

Plangeber: **Gemeinde Ostseebad Koserow**
über Amt Usedom Süd
Amtsvorsteher
Markt 7
[17406] Usedom

Planverfasser: Dipl. - Ing. Walther, Frank
c/o G. – Hauptmann – Str. 1
[03099] Kolkwitz

Vermessung: Vermessungs- und Ingenieurbüro
Dipl. – Ing. Arne Biesterfeld (ÖbVI)
Burgstraße 10a
[17438] Wolgast

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

1 Allgemeines zum Planverfahren
1.1 Rechtsgrundlagen
1.2 Anlass der Planung
1.3 Planungsziele
1.4 Verfahren, Verfahrensablauf

2 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
2.2 Beschreibung des Bestandes

3. Städtebauliches Konzept

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5 Planinhalte und Festsetzungen
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
5.2 Grünordnerische Festsetzungen
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5.4 Sonstige Hinweise

6. Planumsetzung

7. Städtebauliche Bilanz

1. Allgemeines zum Planverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I, S. 1726)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90)

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362, 1436)

5. Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V)

Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V 2021, S. 1033)

6. Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (NatSchAG M-V)

vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V 2018, S. 221, 228)

7. Beschluss Nr. GVKo-0685/22 der Gemeinde Ostseebad Koserow

vom 19.04.2022

1.2 Anlass der Planung

Erforderlichkeit

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat mit Beschluss vom 24.10.2022 die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" (nachfolgend B-Plan Nr. 22) aufgestellt. Die Erforderlichkeit leitet sich aus dem BauGB ab, hier § 1 (3), wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Anlass

Die Anspruchsberechtigte der Flurstücke 209, 210, 211, 212/6, Flur 7, Gemarkung Koserow, die gleichzeitig auch Vorhabenträgerin ist, beabsichtigt in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Koserow vorgenannte Flurstücke als Standort für großflächigen Einzelhandel in Verbindung mit Wohnen umzunutzen und zu entwickeln. Die Flurstücke 206/23, 207/17, 212/3,212/5, 213/3, Flur 7, und die Flurstücke 140, 141/4, 143, Flur 8, je Gemarkung Koserow, sind anteilig mit einbezogen, um u.a. verkehrstechnische Belange bodenordnungsrechtlich und ausführungstechnisch zu sichern.

Die zu beplanende Fläche im Außenbereich soll unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen hinsichtlich des GEG (Gebäudeenergiegesetz), sowie unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes für die Sondernutzung großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO) gesichert werden.

Die Sicherung der stabilen Einwohnerentwicklung der Gemeinde Ostseebad

Koserow wird unter dem Aspekt der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung in Qualität und Quantität unterstützt. Die Versorgung von Gästen, Urlaubern und Touristen wird unter gleichem Aspekt wesentlich verbessert und unterstützt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet, hier für großflächigen Einzelhandel mit Wohnen, die gewollte positive Entwicklung der Gemeinde zu sichern. Das Bebauungsplanverfahren soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt werden.

1.3 Planungsziele

Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Koserow ist einerseits landwirtschaftlich, andererseits und das wesentlich durch Erholung und Tourismus geprägt. Aufgrund der Lagesituation auf der Insel Usedom erfreut sich das Ostseebad Koserow ständig am Zuspruch von Urlaubern und Touristen, der jährlich zunimmt.

Damit einher muss auch die Versorgung für die Bevölkerung und die Gäste, der Gemeinde Ostseebad Koserow gesichert werden.

Ziel und Zweck

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, die mit dem vorhandenen Angebot für attraktives Wohnen und attraktive Erholung im Ostseebad Koserow notwendigen Erfordernisse der Versorgung der Bevölkerung und der Erholungssuchenden mit Waren des täglichen Bedarfs, und darüber hinaus, ergänzend zu realisieren. Zusätzlich wird das Angebot für attraktives Wohnen ergänzt.

Mit dem Instrument des Bebauungsplans werden ggf. entstehende Konflikte, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst.

Dazu wurde u.a. ein Verträglichkeitsgutachten/Einzelhandelskonzept zur Neuansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers gefertigt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom (ca. 10 km Umkreis) überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt / festlegt. Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft strategische Aussagen zur planerisch gewollten, geordneten Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Ostseebad Koserow.

Im durch die Gemeinde Ostseebad Koserow am 19.04.2022 beschlossenen Einzelhandelskonzept ist der Standort als zentraler Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Im Ergebnis des Gutachtens vom 31.01.2022 wird auf Seite 21 wie festgestellt: „Zuzüglich eines üblichen Umfangs von rd. 20 % Randsortimenten (Drogeriewaren, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Tiernahrung, Haushaltswaren, usw.) errechnet sich ein realistischer und tragfähiger Rahmen von ca. 1.460 bis 1.610 m² Verkaufsfläche für einen neuen Lebensmittelvollsortimenter in Koserow.“

Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt in Verbindung mit attraktivem Wohnen einordnen zu können.

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, ergänzt. Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 (1) BauGB schaffen und u.a. folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Festsetzung der zulässigen Überbauungsmöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzerhaltungsflächen, der privaten Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksflächen.

2. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung orientierenden Verkehrsflächen, die nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,

3. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietlichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

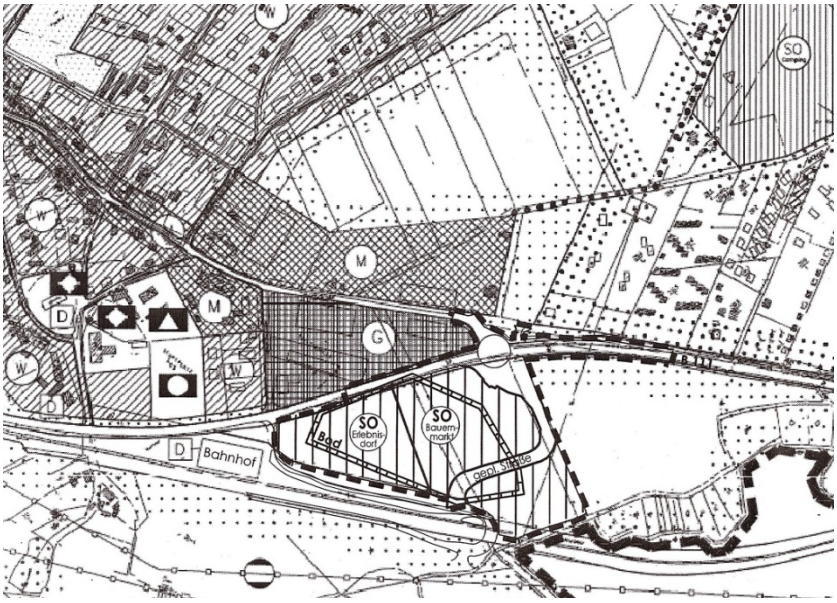
1.4 Verfahren, Verfahrensablauf

Verfahren

Im BauGB, Allgemeines Städtebaurecht, ist das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen geregelt. Zur Anwendung kommt das Verfahren nach § 8 in Verbindung mit § 11 BauGB. Der Begründung zum Bebauungsplan sind/werden der Umweltbericht gem. § 2a BauGB und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beigefügt.

Flächennutzungsplan

In Ausübung ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde Ostseebad Koserow die Absicht, sich den modernen Zukunftsanforderungen stellend, ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB für das Gemeindegebiet selbst zu steuern und zu gestalten. Die Gemeinde Ostseebad Koserow besitzt einen rechtskräftigen FNP.



Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 8 BauGB erfüllt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht und dringliche Gründe vorliegen.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der FNP in der Form geändert, dass die neu vorgesehene Nutzungsart berücksichtigt wird.

Rechtswirkungen

Der Bebauungsplan ist eine gemeindliche Satzung, die rechtsverbindliche Festsetzungen für ein begrenztes Gebiet enthält. Die Aufstellung erfolgt in einem gem. BauGB vorgeschriebenen Verfahren. Die im Verfahren vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander abgewogen.

Ein Vorhaben ist innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

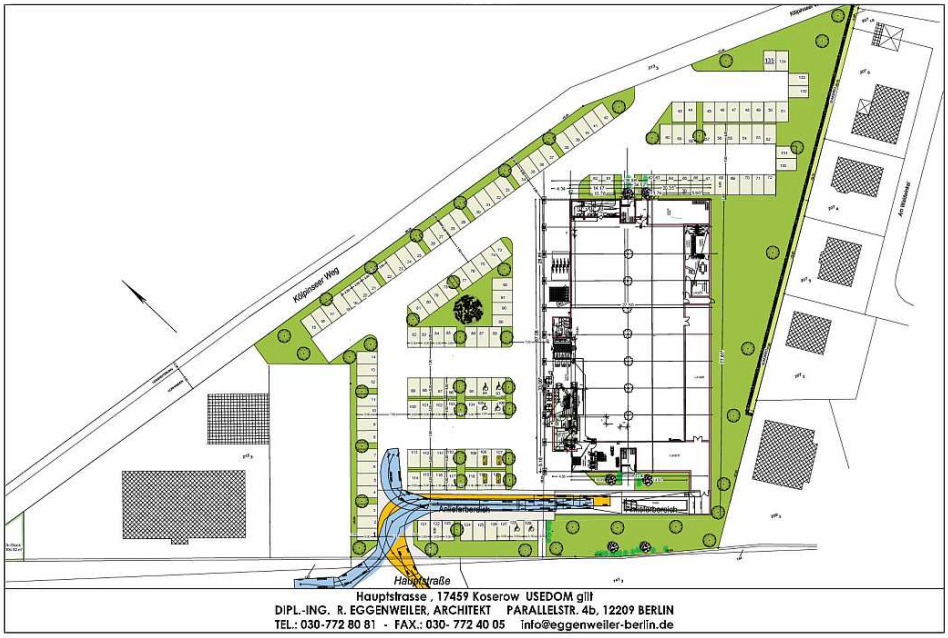
Der Bebauungsplan klärt nicht die Details der stadttechnischen Erschließung, der Verkehrs- oder Freiflächenplanung.

Verfahrens-ablauf

In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 hat die Gemeinde Ostseebad Koserow am 18.07.2022 folgende grundlegende Bedingungen beschlossen:

„1. Der zu errichtende Einzelhandelsmarkt muss vom Charakter her dem eines sogenannten Lebensmittelvollsortimenters entsprechen. Lebensmitteldiscounter sind ausgeschlossen.
2. Die maximal zu errichtende Verkaufsfläche beträgt 1.500 m².
3. Die Gestalt, das Aussehen und die verwendeten Materialien des zu Errichtenden Gebäudes passen sich an die durch die Nachbarbebauung Vorliegenden Gegebenheiten an.
4. Auf Grund des vorherrschenden Mangels an Dauerwohnungen für Einheimische sind zusätzlich auf dem Einzelhandelsmarkt Dauerwohnungen mit einer Gesamtfläche von mindestens 30% der vom Marktgebäude genutzten Grundstücksfläche zu errichten.
5. Die Umsetzung der notwendigen Planungen und Genehmigung muss über das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.
6. Der Investor übernimmt die Ausbaukosten für den Kölpinseer Weg. Die genaue Länge wird im Zuge Planung festgelegt.
7. Vor Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorhabenbezogenen B-Plan hat der Investor folgende Unterlagen vorzulegen und rechtswirksam im B-Plan einzuarbeiten:
   a) Gutachten zur Auswirkung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs, ggf. mit Empfehlungsvorschlägen zur Veränderung der Verkehrsführung
   b) Darstellung der Anlieferungsproblematik unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Emissionen.
   c) Vollständige, detaillierte und genehmigungsfähige Planungsunterlagen mit entsprechenden Detailzeichnungen in Bezug auf Aussehen und Ausführung des Marktes.
   d) Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und die benötigten Parkflächen.
8. An allen Planungsschritten, insbesondere an der Entwurfsplanung ist die Gemeinde Ostseebad Koserow unmittelbar zu beteiligen.
9. Die Sicherung der Umsetzung der Forderungen der Gemeinde wird über entsprechende städtebauliche Verträge vor Zustimmung zum vorhabenbezogenen B-Plan geregelt.“

Im vorbereitenden Prozess zur Aufstellung der Bauleitplanung sind weitere Abstimmungen erfolgt, die die grundlegenden Bedingungen im Wesentlichen bestätigten. Dabei ist auch die Zuordnung zu den einzelnen Phasen der gesamten Planung und Umsetzung erfolgt, da mit dem Bauleitplan nicht alle beschlossenen Bedingungen abschließend behandelt werden können (z.B. die Einhaltung des Bauordnungsrechts unterliegende Planungen, usw.).
Im Ergebnis wurde die als Anlage zur Begründung gefertigte und mit der Gemeinde Osteebad Koserow abgestimmte Planung Grundlage für den Aufstellungsbeschluß des B-Planes Nr.22.



Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat mit Beschluss vom 24.10.2022 die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

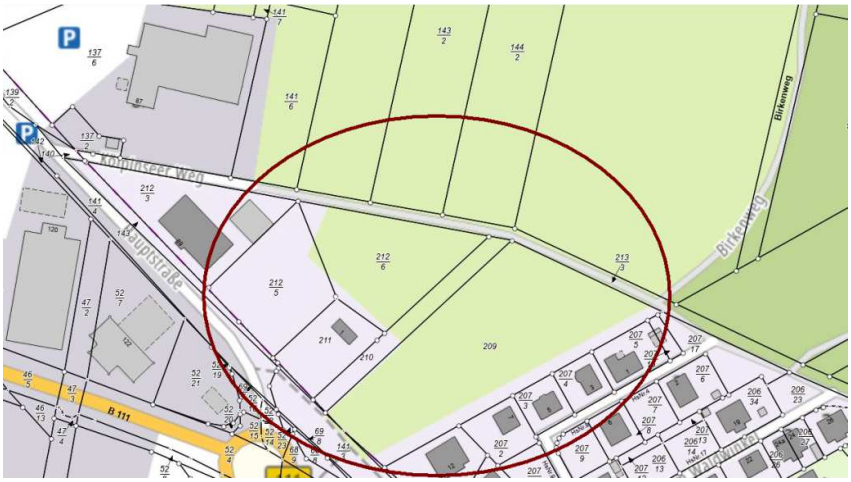
2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich im Land Mecklenburg - Vorpommern, Landkreis Vorpommern - Greifswald, auf der Insel Usedom in der Gemeinde Ostseebad Koserow. Anrainergemeinden sind die Gemeinden Zempin und Loddin. Alle Gemeinden sind durch das Amt Usedom Süd verwaltet. Die Insel Usedom ist wesentlicher Teil des Naturparks Insel Usedom.

Das Plangebiet ist Teil des unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB).

Übersichtsplan 1



Übersichtsplan 2

Räumlicher Geltungsbereich
Gebietsgröße

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende Grundstücke: Gemarkung Koserow, Flur 7, Flurstücke 209, 210, 211, 212/6 sowie 206/23, 207/17, 212/3, 212/5, 213/3 (je anteilig) und Flur 8, Flurstücke 140 sowie 141/4, 143 (je anteilig).

Die teilweise einbezogenen Flurstücke sind für die Sicherung vor allem der verkehrstechnischen Erschließung und weiterer notwendiger Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 14.040 qm.

Die für die Ermittlung planungstechnischer Angaben maßgebliche Fläche hat eine Größe von 11.220 qm.

2.2 Beschreibung des Bestandes

Nutzung

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als eine ohne mit Natur- und Bodendenkmale versehene Fläche mit teilweisem Gehölz- und geringfügigem Gebäudebestand dar. Ein Teil wird als Stellplatz mit entsprechenden Zufahrten genutzt, der größere Flächenanteil ist zur Zeit keiner eindeutigen Nutzung zuzuordnen. Relativ mittig auf dem Gelände ist eine „Hofstelle“ befindlich. Diese Nutzungen werden durch die Überplanung neugeordnet.

Topografie, Gelände, Boden

Usedom liegt in der südwestlichen Ostsee. Die Insel bildet das östliche Endglied der vorpommerschen Boddenausgleichsküste. Die Seeseite der Insel ist durch eine relativ gerade verlaufende Ausgleichsküste mit sanft abfallender Schorre geprägt. Im Nordosten ist die Küste flach, ab Koserow dominiert Steilküste mit dem Streckelsberg in Koserow als höchstem Punkt (ca. 58 m über NN). Die dem Festland zugewandte Seite der Insel ist durch das Achterwasser, eine vom Peenestrom gespeiste große Lagune der Ostsee, stark gegliedert. Die schmalste Stelle der Insel Usedom liegt zwischen Koserow und Zempin.

Die Topografie und Geländeverhältnisse sind durch die Weichseleiszeit geprägt. Die Bodenbedingungen sind sowohl durch landwirtschaftliche Nutzung, aber auch durch urbanes Handeln verursacht. Die oberflächennahen Schichten der Insel sind ausschließlich erdgeschichtlich junge (quartäre) Ablagerungen. In 50 bis 100 Meter Tiefe steht die Oberkreide an.

Naturraum, landschaftliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist insgesamt von Nord nach Süd / Südwest leicht abfallend. Es existieren keine markanten Höhenunterschiede. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich junge Nadelgehölze und -gehölzgruppen, die durch „Anflug“ entstanden sind. Die Größenordnung der Gehölze liegt weit unter den Maßgaben, die durch Baumschutzverordnungen, etc., geschützt sind. Das Vorhandensein ist im Plan mit seinen Anlagen entsprechend berücksichtigt. Der Bereich der Wohnnutzung weist einen Anteil an Baum- und Gehölzbewuchs im Zusammenhang mit der Wohnnutzung auf. Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Insel Usedom.

Umgebung des Plangebietes

Westlich angrenzend sind Flächen gewerblicher Nutzung bzw. auch Sondernutzung vorhanden (mehrere Spezialgeschäfte, Tankstelle, …). Östlich grenzt ein Wohngebiet an. Die südliche Begrenzung wird durch die Hauptstraße / B 111 gebildet, an denen sich nachfolgend „Karls Erlebnisdorf“ befindet. Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden. Die nördliche Grenze bildet der Kölpinseer Weg. Nördlich davon befinden sich unterschiedlich genutzte Freiflächen, die im weiteren Verlauf östlich durch Waldflächen begrenzt sind.

Verkehrstechnische Anbindung

Die Gemeinde Ostseebad Koserow ist verkehrstechnisch überregional gut angebunden:

Kfz. über die B 111 – von Wolgast bis zur Einmündung in die B 110 nach Usedom bzw. zur östlichen Landesgrenze. Das Plangebiet ist über Hauptstraße zur die B 111 in das Verkehrsnetz eingebunden.

Das Ostseebad Koserow liegt direkt mit Haltestelle an der Bahnlinie Wolgast – Seebad Ahlbeck.

3. Städtebauliches Konzept

Vorbemerkungen

Der Fremdenverkehr ist der bedeutsamste Wirtschaftsfaktor der Gemeinde Ostseebad Koserow. Die Absicherung der wirtschaftlichen Entwicklung hat oberste Priorität für die Gemeinde. Die Sicherstellung der Versorgung, sowohl zum Lebensunterhalt, als auch für die soziale Infrastruktur ist wesentlicher Bestandteil der Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Diesem Ziel ist die Schaffung der Möglichkeit qualitativ hochwertiger Versorgung für Einwohner und Urlauber untergeordnet.

Die zusätzliche Schaffung von Möglichkeiten zur Wohnbebauung als Teil der Bereitstellung von Wohnraum ist eine weitere Voraussetzung für die qualitative und quantitative Absicherung der wirtschaftlichen Entwicklung. Unter Berücksichtigung der verkehrs- und stadttechnischen Situation ist die Entwicklung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Wohnen – möglich und gegeben.

Entwurfsziele

Die Fortführung der positiven Entwicklung, standortbezogene Umsetzung öffentlicher Interessen - Belange der Wirtschaft, Erhaltung Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, regionale Strukturförderung und somit Daseinsvorsorge für die Allgemeinheit, erfordert auch:

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile;

- Umsetzung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier gerade auch im Zusammenhang mit der Grundversorgung der Bevölkerung;

- Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde und mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe;

- Sicherung und Ausbau einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste durch Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes (dies schließt auch Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf – inkl. Tourismus – ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein);

- weitere soziale und kulturelle Bedürfnisse.

Das Hauptgebäude wird ebenerdig für den großflächigen Einzelhandel genutzt. In der „Obergeschossebene“ ist in Ergänzung dazu die Einordnung von Wohnraum vorgesehen. Die Gestaltung des Baukörpers selbst wird sich an bädertypische Gestaltmerkmale, zum Beispiel Dachneigungen, Materialien, u.a., anlehnen.

Die Gestaltung der Grünflächen und von Flächen zwischen Stellplätzen wird möglichst naturnah erfolgen. Pflanzungen heimischer artgerechter Gehölze sind als Hauptgestaltungsmittel vorgesehen.

Konzept

Städtebaulich ist das Plangebiet in der Grundform geometrisch nicht eindeutig bestimmbar. Das Hauptgebäude ist im östlichen Planbereich in Nord – Süd – Richtung vorgesehen und bildet die bauliche Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet. Damit werden ggf. auftretende schallschutztechnische und – rechtliche Konflikte weitestgehend ausgeschlossen. Ergänzend dazu können durch aktive Schallschutzmaßnahmen am neuen Hauptgebäude die technischen und rechtlichen Anforderungen zum Schallschutz erfüllt werden.

Die erforderlichen baulichen Nebenanlagen und die Stellplätze sind vom Hauptgebäude aus westlich eingeordnet. Aufgrund der Lagesituation zwischen zwei öffentlichen Straßen – Hauptstraße und Kölpinseer Weg – von denen das

Plangebiet erschlossen wird, ist eine dezidiert gesondert zu planende „innere Verkehrstechnische Erschließung“ nicht erforderlich. Sie wird Teil der „Freiflächenplanung“ für den Einzelhandel mit Wohnen.

Trinkwasser: Das Gebiet wird durch Anbindung an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Ortslage Koserow versorgt.

Schmutzwasser: Das Gebiet wird durch Anbindung an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Ortslage Koserow entsorgt.

Löschwasser: Der Löschwasserbedarf ist aus örtlichen Löschwasserverteilungsanlagen verfügbar.

Elektroenergie / Fernmeldeversorgung: Die Versorgbarkeit des Plangebietes ist gegeben.

Östlich sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und weiteren Bepflanzungen festgelegt. Weitere Grünflächen ergeben sich aus der zulässigen Versiegelung des Plangebietes.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Umweltverträglichkeitsprüfung

Rechtsgrundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigkeit von Bebauungsplänen, d.h., ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder -vorprüfung durchgeführt werden muss, ist § 17 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Entscheidung darüber, ob und wie die UVP auf Bebauungsplan-Ebene vorgenommen wird, liegt bei der planenden Gemeinde. Diese ist "zuständige Behörde" i. S. von § 3a UVPG, denn sie führt das Bebauungsplanverfahren, zu dem die UVP als unselbständiger Teil gehört, durch.

Der UVP-Pflicht unterliegen nach § 17 UVPG solche Bebauungspläne, mit denen eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, erreicht werden soll.

Das Vorhaben „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ befindet sich im Außenbereich. Für die Einschätzung der Notwendigkeit einer UVP besteht keine unmittelbare Ausweisung in Anlage 1 zum UVPG. Das Vorhaben wäre nach Anlage 1 zum UVPG prinzipiell der Nr. 18.6 (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird zuzuordnen, jedoch ist es kein Vorhaben nach § 11 (3) Satz 1 BauNVO. Gem. BauNVO ist das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 Satz 2 einzuordnen und somit fällt es in die Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche.

Eine UVP ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 100.000 qm übersteigt. Eine Vorprüfung ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 20.000 qm (bis 100.000 qm) übersteigt.

§ 19 (4) BauNVO bleibt dabei unberücksichtigt. Dasselbe gilt für versiegelte Flächen, die außerhalb der Baugrundstücke, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Für das Plangebiet wurden folgende Flächen an Baugrundstücken ermittelt:

Sondergebietsfläche	11.220 qm
davon:	max. versiegelbare Fläche (GRZ 0,6)

Daraus ergibt sich eine versiegelbare Fläche von 6.732 qm. Diese liegt unter dem Schwellenwert nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Grünordnung

Der Begründung ist der nach § 1a, i.V.m. § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht beigefügt. Gleiches gilt für den ebenfalls erforderlichen Fachbeitrag zum Artenschutz.

In beiden Dokumenten sind ausführliche Erläuterungen und daraus resultierende Schlussfolgerungen enthalten, die sich letztlich in den Festsetzungen zur Grünordnung manifestieren.

5. Planinhalt und rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept der Kommune, das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt und die zukünftige Eigenart und den Zweck des Gebietes beschreibt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 11 sonstiges Sondergebiet (SO) der BauNVO mit der Spezifizierung großflächiger Einzelhandel und Wohnen. Der Entwicklung als Standort für einen Einzelhandelsmarkt mit Vollsortiment zur Versorgung der Bevölkerung, wird damit Rechnung getragen. Die darüber angeordneten Wohnungen verbessern das Angebot an attraktivem Wohnraum. Es gibt keine Konflikte mit angrenzenden vorhandenen Nutzungsarten.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Flächenüberbauung geregelt. Die festgesetzte GRZ bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des Baugrundstückes (§ 19 [3] BauNVO), die hier gleichbedeutend mit dem Plangebiet ist.

Für das Plangebiet ist auf der Grundlage des § 19 (4) BauNVO die GRZ mit 0,6 festgesetzt (gem. § 17 [1] BauNVO). Grundlage für die Nachweisführung ist die DIN 1986-100 2016-09, Tabelle 9.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt. Aufgrund der Art der Nutzung ist jedoch die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) als weitere Begrenzungsmöglichkeit in Ansatz gebracht. Sie bestimmt, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Diese ist mit 3,0 festgesetzt.

Höhenlage baulicher Anlagen

Auf der Grundlage des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der max. Traufhöhe, hier 10,00 m über der maßgebenden Bezugsebene, festgelegt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit Baugrenzen gekennzeichnet. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster bzw. bestimmen die genaue Lage einzelner Außenwände (durch Baugrenzen umschlossene Fläche). Gemäß § 23 (1) und (5) BauNVO sind alle baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen sind für folgende bauliche Anlagen festgesetzt: Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung, bauliche Anlagen zum Schutz von Betriebsmitteln (z.B. Einkaufswagen), fliegende Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 qm, Anlagen für alternative Stromerzeugung (Solar– / PV–Anlage – hier auch in Verbindung mit Ladestationen für E-Mobile sowie auch in Verbindung mit ausnahmsweise möglichen Überdachungen von Stellplätzen.

Flächen für Stellplätze

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht. Garagen sind aufgrund der Nutzungsart nicht zugelassen.

Stellplätze sind auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahmen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Erfordernis

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Erhalt, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier vorrangig der Entwicklung. Ein direkter Bezug zum Boden kann nicht eindeutig festgelegt werden. Die Festsetzungen sind im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes getroffen und damit als Teil der Satzung zum Bebauungsplan zwingend erforderlich.

Festsetzungen

a) Anpflanzung von min. 50 Bäumen aus Hauptartenliste A auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Wahl der Standorte ist den vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

b) Anpflanzung von min. 120 Sträuchern auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Gehölzarten sind der Hauptartenliste B zu entnehmen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

Die Sträucher sind als freiwachsende Hecke – z.B. entlang der östlichen Abgrenzung – oder als flächiges Gebüsch bzw. anteilig beider Strukturelemente anzupflanzen.

Die Festsetzungen 3a und 3b sind einerseits ein Ausgleich für den Eingriff in den Boden und gleichermaßen mit der Entwicklung der Gehölze ein wichtiger Beitrag für das Landschafts- / Ortsbild.

Für den Ausgleich ist es erforderlich, dass die in Frage kommenden Baumpflanzungen in der Qualität Hochstamm einzusetzen sind. Sämlinge, Heister oder ähnliche Qualitäten sind nicht geeignet, den Eingriff zeitnah und nachhaltig auszugleichen.

c) Anpflanzung von min. 30 Bäumen aus der Hauptartenliste A als Bepflanzung von Bereichen zwischen Stellplätzen und weiteren Vegetationsflächen.

Diese Hauptartenlisten sind in Verbindung mit a), b) und c) für Ausgleich und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich (§ 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB). Es wird sichergestellt, dass einheimische Gehölze zum Einsatz kommen. Die Listen sind als Anlage 1 des Bebauungsplanes Bestandteil der Festsetzungen zur Grünordnung.

d) Versiegelungen - Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

Der obere Abschluss der privaten Zufahrtstraße ist aus Asphalt herzustellen.

Der Ausbau von befahrbaren Wegen mit Asphalt sorgt für eine Verkehrslärm-minderung. Der Verkehrslärm wird auf das notwendige Minimum reduziert. Der obere Abschluss der PKW-Stellflächen ist aus Ökopflaster herzustellen.

e) Versickerung von Niederschlagswasser – das anfallende Niederschlags-wasser (Dachabfluss, privaten Verkehrsflächen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze, u.a.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert, um die Grundwasserneubildungsrate im Naturraum positiv zu befördern und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen und zu erhalten.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Erfordernis

Auf der Grundlage des § 86 (1) LBauO M-V, i.V.m. § 9 (4) BauGB, sind zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Festsetzungen

1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten – Flachdach und Satteldach mit einer max. Dachneigung von 35°.

Die Festsetzung der Dachneigungen ergänzt die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und dem damit verbundenen städtebaulichen Gestaltungsziel.

2. Anzahl der Stellplätze

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Koserow. Die sich daraus ergebende Anzahl ist als Mindestmaß festgesetzt. Zusätzlich sind mindestens 4 Stellplätze als „Stellplatz Behinderte“ zu errichten.

3. Einfriedungen

Funktionsbedingte Einfriedungen sind zulässig, wenn sie zum Schutz von Mensch und Tier begründet erforderlich sind. Es sind nur Einfriedungen zugelassen, die einer konkreten Schutzfunktion dienen. Schmuckzäune oder Schmucktore sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind aus naturfarbenem Holz oder mit Rankhilfen, als freiwachsende Hecken (auch mit unauffälliger Drahtbespannung) zulässig. Stabmatten- und Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Strauchgruppen oder Rankpflanzen zulässig.

Einfriedungen dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

5.4 Sonstige Hinweise

1. Belange des Bodendenkmalschutzes

Allgemein muss im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. Insgesamt sind die Bodeneingriffe zu minimieren. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Abteilung Landesarchäologie, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen.

2. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist Fundstelle unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde oder der POLIZEI anzuzeigen.

3. Belange des Boden- und Wasserschutzes

Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.

Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen. Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken Der boden ist nach Bauende zu lockern.

Mit Erdaufschluss verbundene Anlagen (Erdwärmeheizung, u.ä.) sowie Heizölanlagen bedürfen der Zulassung durch die untere Wasserbehörde.

4. Belange des Landschaftsschutzes

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Insel Usedom.

6. Planumsetzung

Bodenordnung

Der Vorhabenträger wird die notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind, auf seine Kosten veranlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

Erschließung

Die Erschließung obliegt dem Vorhabenträger.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung obliegt dem Vorhabenträger.

Ausgleichmaßnahmen

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger. Sofern Maßnahmen durch einen Erschließungsträger übernommen werden, ist das den entsprechenden Behörden mitzuteilen.

7. Städtebauliche Bilanz

Vorbemerkungen

Die städtebauliche Bilanz ist eine statistische Darstellung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ ist keine direkte Erweiterung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Ostseebad Koserow. Er stellt eine Ergänzung in Form einer „Lückenschließung“ dar.

Eine Bilanz ist hier nur in der Form möglich, als das die Planung statistisch erfasst ist, da sie Entwicklungen (z. B. Einwohnerentwicklung, Entwicklung der Lebensqualität, u.a.) der Gemeinde unterstützt, jedoch nicht selbständig vorantreibt.

Flächenübersichten, Flächenkennwerte

Gesamtfläche des Plangebietes	14.040 qm
Sonstiges Sondergebiet (SO)	11.220 qm
Bauflächen (überbaubare Flächen)	3.888 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	2.576 qm
Öffentliche Grünflächen / Wald	244 qm
Gesamtzahl der Nutzungseinheiten	15 (davon 14 Wohnungen)

Bauflächen

	Nettobaufläche (qm)	Baufensterfläche (qm)	GRZ	Zulässige Grundfl. (qm)	max. Überschreitung (qm)
SO	11.220	3.888	0,6	6.732	2.244

Grünflächen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ca.	1.206 qm
weitere Grüngestaltung, ca.	1.038 qm

Es sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.