

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage

GVKo-0032/24

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow, i.V.m. B-Plan 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“, in der Fassung von Mai 2024

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore | <i>Datum</i> 17.10.2024 |
|---|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---|---------------------------------|--------------|
| Bauausschuss Koserow (Vorberatung) | 29.10.2024 | N |
| Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung) | 26.11.2024 | Ö |

Beschlussvorschlag

- Die zum Entwurf der 14. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Koserow, i.V.m. B-Plan 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“, in den Fassungen August 2023, November 2023 und Mai 2024 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung Koserow geprüft und das Ergebnis im beiliegenden Abwägungsvorschlag formuliert.
- Die Gemeindevertretung beschließt, dem der Beschlussvorlage beigefügten Abwägungsvorschlag zuzustimmen.
- Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt

Die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf der 14. Änderung FNP Gemeinde Ostseebad Koserow, i.V.m. B-Plan 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ sind gemäß §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange enthalten keine Einwände zur 14. Änderung FNP Gemeinde Ostseebad Koserow, i.V.m. B-Plan 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthalten Einwände zur 14. Änderung FNP Gemeinde Ostseebad Koserow, i.V.m. B-Plan 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“. Die Einwände beziehen sich im Wesentlichen nicht auf die vorbereitende

Bauleitplanung. Hinweise sind soweit berücksichtigt, wie sie für die Ebene „vorbereitende Bauleitplanung“ (siehe § 1 [2] BauGB) von Belang sind. Alle weiteren Hinweise sind im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow geklärt, bzw. abschließend zu klären.

Der Entwurf der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist durch Beschluss der Gemeindevertretung zu bestätigen

Anlage/n

| | |
|---|--|
| 1 | Abwägungstabelle Öffentlichkeit F - Stand 10.2024 (öffentlich) |
| 2 | Abwägungstabelle TÖB - Stand 10.2024 (öffentlich) |

| Beratungsergebnis | Gesetzl. Zahl d. Mitglieder | Anwesend | Einstimmig | JA | NEIN | Enthaltung | Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot) |
|--|-----------------------------|----------|------------|----|------|------------|------------------------------------|
| Gremium Gemeindevertretung Koserow | 13 | | | | | | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|---|---|
| ö01 | | |
| 01.1 | Datum 28.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit legen wir Widerspruch gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie in Verbindung mit dem Vorbescheid zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow ein. Wir, die Bürgerinitiative, möchten hiermit erneut unseren Widerspruch gegen den Bebauungsplan sowie die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow nachdrücklich an die Gemeinde richten. Unser Widerspruch beruht auf unseren Bedenken hinsichtlich des geplanten Bebauungsplans, der Flächennutzungsänderung und dessen Auswirkungen auf unsere Gemeinschaft.</p> <p>Wir sind nach wie vor der festen Überzeugung, dass der vorgeschlagene Bebauungsplan und die 14. Flächennutzungs-änderung der Gemeinde Koserow nicht im besten Interesse unserer Gemeinde ist. Unsere Bedenken umfassen, z. B. Umweltauswirkungen, Verkehrsbelastung, soziale Auswirkungen usw. Unsere Bürgerinitiative verfolgt weiterhin das Ziel, unsere Gemeinde zu schützen und sicherzustellen, dass zukünftige Entwicklungen im Einklang mit den Interessen der Bewohner stehen. Wir sind bereit, unsere Anliegen in einem offenen Dialog zu erörtern und hoffen auf eine gründliche Prüfung unseres Widerspruchs. Wir erwarten, dass unsere Bedenken angemessen berücksichtigt werden, und dass die Gemeinde in der Lage sein wird, unsere Anliegen sorgfältig zu prüfen und zu beantworten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Wir sind Einwohner des Ortes Koserow. Unsere Wohngrundstücke und unser Wohnbereich liegen in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet und wir befürchten durch die beabsichtigte Durchführung des Planungsvorhabens:</p> <p>I. unzumutbare Beeinträchtigungen unserer eigenen Lebensqualität</p> <p>II. erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Gemeinde Koserow, die gesamte Insel Usedom und deren Bewohner und Gäste</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die erfolgte Auslegung des Vorentwurfes ist die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung erfolgte für das Verfahren 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermischt. Für Themen die ausschließlich das Bebauungsplanverfahren betreffen besteht kein Abwägungserfordernis.</p> |
| | <p>Im Einzelnen:</p> <p>A. Ungeeignete Art des Aufstellungsverfahrens</p> <p>Im Widerspruch zu dem Gemeindevertreterbeschluss vom 18.07.2022 soll der Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern nun mehr als sog. „Angebotsplan“ in einem Regelverfahren aufgestellt werden. Warum ist die Gemeindevertretung von dem Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 18.07.2022 abgewichen? Damit gibt die Gemeinde Koserow unnötigerweise und ohne Grund Ihre (bei einem vorhabenbezogenen B-Plan] größeren Einflussmöglichkeiten u.a. in Bezug die Gestaltung des Baukörpers und der Freiflächen, die Größe der Grundfläche und Verkauf, die Durchführung des Gesamtvorhabens, etc. auf und widerspricht damit der eigenen Beschlusslage. Das Vorhaben zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels am Kölpinseer Weg wird von vielen Anliegern, Einwohnern und Gästen des Seebades Koserow kritisch beurteilt bzw. vollständig abgelehnt (vergl. Onlinebefragung über das Portal „Openpetition.de - „Wir wollen in einem schönen und lebenswerten Ort leben, in Koserow auf der Insel Usedom“ zu dem Thema Ablehnung der Ansiedlung von weiteren, großflächigen Einzelhandel in Koserow gibt es 701 Unterstützer, davon 140 Unterstützer aus Koserow). Aus diesem Grund hatte sich bereits im Jahr 2021 eine Bürgerinitiative gegründet, die konstruktive Vorschläge zu alternativen Standorten innerhalb der</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <p>Die Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wahl zwischen Angebotsbebauungsplan oder vorhabenbezogener Bebauungsplan - Beteiligung der Bürger im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes; - Anzahl der Stellplätze; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Gemeinde Koserow, zur Begrenzung der Verkaufsflächengröße und zur Gestaltung des Marktes gemacht hatte. Die Gemeinde Koserow hatte deshalb eine intensive Beteiligung der Bürger und der BI (in eine Arbeitsgruppe) an dem Entwurfsprozess zu dem Markt und in das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angekündigt und zugesagt. Diese Zusage wurde von der Gemeinde Koserow jedoch nicht eingehalten und es erscheint inzwischen so, als sollten die kritischen Bürger und die BI von der Gemeinde Koserow lediglich beruhigt bzw. ruhiggestellt werden. Durch die Änderung des ursprünglich beschlossenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes fühlen sich die Bürger und Vertreter der BI zusätzlich getäuscht. Das Verhalten der Gemeinde Koserow ist - gerade bei einem solch raumbedeutsamen Vorhaben - nicht akzeptabel und nicht hinnehmbar. Es wird die Änderung des Verfahrens zu Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß der Beschlusslage der Gemeinde Koserow vom 18.07.2022 gefordert.</p> <p>Die in der Begründung angegebenen Daten zur städtebaulichen Bilanz / Bebauungsmöglichkeiten lassen darauf schließen, dass die privaten Interessen des Vorhabenträgers höher gewichtet werden sollen als die Interessen der Anlieger, Bürger und Gäste des Ortes. Die vorgesehene zulässige Grundfläche ermöglicht eine wesentlich höhere Ausnutzung als für einen Lebensmittelnahversorgungsmarkt (selbst mit 1.500 m Verkaufsfläche) erforderlich wäre. Es ist damit nicht auszuschließen, dass nach Durchführung des Vorhabens mit einem Markt mit einer noch viel größeren Verkaufsfläche als 1.500 m² gerechnet werden muss. Es ist unnötig und nicht nachzuvollziehen, warum solch überdimensionierte Überbaumöglichkeiten zugelassen werden sollen. Es wird die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 799 m² und für die Grundfläche auf max. 1.400 m² für den Einzelhandelsmarkt gefordert. Weiterhin ist in den Planungsunterlagen eine Parkplatzgröße mit ca. 140 Stellplätzen enthalten. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Koserow ist für einen Lebensmittelnahversorger eine Parkplatzkapazität von 1 ST je 50 m² Verkaufsfläche festgeschrieben. Für großflächigen Einzelhandel wird die Parkplatzkapazität erhöht auf 1 ST je 20 m² Verkaufsfläche. Selbst bei einer Marktgröße von 1.500 m² Verkaufsfläche sind danach lediglich 75 Stellplätze nachzuweisen. Die in der Begründung dargestellten 140 Stellplätze legen ebenfalls die Vermutung nahe, dass auch Kunden aus den Nachbarorten angezogen werden sollen und später eine noch wesentlich größere Verkaufsfläche umgesetzt wird als in der Begründung dargelegt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine derart überdimensionierte Stellplatzanlage zulässig sein sollte. Es wird eine Begrenzung der höchst zulässigen Stellplatzanzahl für den Einzelhandelsmarkt gefordert. Daraus ergeben sich bei einer Marktgröße von 799 m² Verkaufsfläche und einer erhöhten Stellplatzanzahl von 1 ST je 20 m² VKFl. = 799 / 20 = 40 St zuzügl. 1 St je Wohneinheit. Der mit der Anlage des Stellplatzes einhergehende Flächenverbrauch, Emissionen und Belastungen der Anlieger und angrenzenden Wohngebiete und Naturräume werden dadurch minimiert. Es entstehen Möglichkeiten, das Grundstück intensiver zu begrünen, landschaftlich besser zu gestalten und besser in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Es wird gefordert, den Standort am Kölpinseer Weg aufzugeben und mit einem Nahversorgungsmarkt in der Ortsmitte die Festlegungen aus dem Konzept „Koserow 2020“ umzusetzen. Gegebenenfalls ist eine Realisierung des Projektes am Standort Förster-Schrödter-Str. einfacher und zügiger zu realisieren. Bereits jetzt besteht dort ein Parkplatz für ca. 200 Stellplätze, so dass die Verkehrserschließung bereits jetzt als gesichert angesehen werden kann. Ebenso war an dem Standort bereits bis vor einigen Jahren ein Supermarkt vorhanden. Bei Reduzierung der Verkaufsfläche auf 799 m² verringert sich der Anlieferverkehr erheblich. Durch geringfügige Umbaumaßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen zusammen mit einer</p> | <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>3. Standortwahl Zur grundsätzlichen Standortwahl ist auf das Einzelhandelskonzept zu verweisen, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>zeitlichen Regelung und Einhausungsmaßnahmen und weiteren Lärminderungsmaßnahmen für die Anlieferungen können die Belastungen für die Anlieger verträglich gestaltet werden.</p> | <p>Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort. Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Konzept „Koserow 2020“.</p> <p>Es besteht kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es:</p> <p><i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw.</i></p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | | <p><i>Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i></p> <p>Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht. Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22:</p> <p><i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i></p> <p>Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gefordert. Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22:</p> <p><i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i></p> <p>Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> |
| | <p>B Mangelhafte und unvollständige Voruntersuchungen als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes</p> <p>1. Mangelhaftes und unvollständiges Einzelhandelskonzept</p> <p>In der Begründung wird Bezug genommen auf ein Verträglichkeitsgutachten/Einzelhandelskonzept zur Neuansiedlung eines Lebensmittelversorgers in Koserow. Das Gutachten ist aus unserer Sicht völlig mangelhaft und unvollständig und damit nicht geeignet als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Insbesondere die Herleitung der empfohlenen Verkaufsflächengröße ist nicht nachvollziehbar. Grundlage sind „phantasievolle“ Annahmen und Berücksichtigung der Anzahl der Tagesgäste in Koserow, die gemäß gemeindlichen Planungsziel doch wohl nicht die Zielgruppe des geplanten Einzelhandelsmarktes sein sollen. Weiterhin enthält das Einzelhandelsgutachten keine ausreichende Untersuchung und Bewertung von Alternativstandorten. In dem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Stellungnahme der BI zu dem Einzelhandelsgutachten aus April 2022, dass im Amt Usedom Süd vorliegt. Im Übrigen fordern wir, dass das Gutachten den Auslegungunterlagen für die Öffentlichkeitsbeteiligung beigefügt wird. In dem Gutachten wurde lediglich der Standort Koserow untersucht, darüber hinaus gehende Untersuchungen der Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen erfolgten in dem Gutachten nicht. Darüber hinaus wurde bereits in diversen Stellungnahmen der Raumordnungsbehörde darauf hingewiesen, dass die geplante Verkaufsflächengröße max. 1.000 - 1.200 m² betragen darf und aus den Gutachten nicht erkennbar ist, warum von der gutachterlich ermittelten raumordnerisch verträglichen Gesamtverkaufsflächengröße abgewichen werden sollte. Die in der Begründung enthaltene beabsichtigte Verkaufsflächengröße von > 1.500 m² geht weit über die Anforderungen an eine Lebensmittelversorgung hinaus. Sowohl die geplante Verkaufsflächengröße als auch die öffentlichen Aussagen des Bauausschussvorsitzenden [siehe Presseartikel OZ März 2023 „Supermarkt-Neubau in Koserow verzögert sich“] zielen darauf ab eine überregionale Kundschaft anzuziehen und stehen im Widerspruch zu der</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verträglichkeitsgutachten; - Bedarf; - Verkehrsführung, Verkehrssicherheit; - Anzahl der Stellplätze; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>beabsichtigten Nahversorgung der Bürger und Urlauber, die in dem Ort übernachten.</p> <p>2. unzureichende Berücksichtigung der bereits bestehenden Verkehrsproblematik im Bereich des Plangebietes</p> <p>Die bereits heute existierende erhebliche Verkehrsüberlastung des Ortseingangsbereiches wird durch das Vorhaben zusätzlich verschärft. Staus und Unfallgefahr werden zunehmen und die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger, insbesondere der Kinder und der älteren Menschen, wird durch den zusätzlichen Verkehr und die Verkehrsführung erheblich gefährdet. In den Planungsunterlagen ist eine Parkplatzgröße mit ca. 140 Stellplätzen enthalten. In der Regel wird die zulässige max. Parkdauer bei Einzelhandelsmärkten auf 60 - 90 Min. begrenzt (siehe auch benachbarter Nettomarkt). Bei angenommenen Öffnungszeiten des REWE-Marktes zwischen 08:00 Uhr - 20:00 Uhr ergibt sich eine minimal zu erwartende Stellplatzfrequenz von 8 ~ 12. Bei einer angenommenen Stellplatzfrequenz von 10 ergibt sich daraus ein zusätzliches Verkehrsaufkommen [Anfahrt und Abfahrt von min. $2 \times 1.400 = 2.800$ KFZ pro Tag während der Öffnungszeiten des Marktes (entspricht alle 10- 12 Sekunden 1 KFZ zusätzlich!!!) in dem bereits jetzt überlasteten Bereich am Ortseingang. Das öffentliche Straßennetz ist in dem Bereich bereits jetzt an seiner Kapazitätsgrenze bzw. an verkehrsreichen Tagen bereits völlig überlastet. Dadurch kommt es bereits heute schon häufig zu Staubildungen und kritischen und gefährlichen Verkehrssituationen. Da in dem Aufstellungsbeschuß vermerkt ist, dass mit den Behörden weitere Möglichkeiten der Erschließung geprüft werden sollen, wird befürchtet, dass neue Straßen und Erschließungsanlagen nur für die Errichtung des REWE-Marktes hergestellt werden müssen und die Kosten dafür von der Allgemeinheit bzw. dem Steuerzahler getragen werden müssen.</p> <p>Das wird abgelehnt. In öffentlichen Veranstaltungen zu dem Thema wurde von Gemeindevertretern bereits die Möglichkeit angekündigt, dass eine weitere Erschließungsstraße zu dem REWE-Markt über die Verlängerung der Siemensstraße erfolgen solle. Zusammen mit der Positionierung der Parkplatzzufahrt vom Kölpinseer Weg liegt die Vermutung nahe, dass diese Straße inoffiziell bereits beschlossene Sache ist. Neben den damit verbundenen unzumutbaren Emissionsbelastungen [z.B. Lärm, Staub, Geruch, etc.) für die angrenzenden Wohngrundstücke in dem betreffenden Gebiet würde damit auch eine weitere nicht hinnehmbare Flächenversiegelung und Vernichtung von Naturräumen einhergehen. Um unnötige Verkehrswege zu vermeiden, wird gefordert, dass die Parkplatzzufahrt unmittelbar hinter der Inselküche angeordnet wird. Durch die Zunahme des PKW-Verkehrs kommt es ebenfalls zu einer gefährlichen Erhöhung der Verkehrsunsicherheit für den erheblichen Fußgänger- und Radfahrerverkehr in dem Bereich des Ortseingangs und dem Kölpinseer Weg. Hier verläuft der Hauptfußweg in Richtung Kölpinsee und zu Karls Erdbeerhof. Auch der Haupttradweg über die Insel Usedom wird in dem Bereich hinter dem Kreisel unmittelbar auf die Hauptstraße geführt. Die in der Begründung getroffenen Aussagen zur Verkehrserschließung sind völlig mangelhaft und unvollständig und damit nicht geeignet als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p> <p>In ihrem Beschluss vom 18.07.2022 hat die Gemeindevertretung unter Punkt 7a und b bestimmt, dass ein Gutachten zur Auswirkung des zusätzlichen zu erwartenden Verkehrs, ggfs. mit Empfehlungsvorschlägen zur Veränderung der Verkehrsführung und eine Darstellung der Anlieferungsproblematik vorzulegen ist. Diese sind in den Auslegungs-unterlagen nicht enthalten. In den Auslegungsunterlagen ist eine Planskizze enthalten, in der scheinbar die Anlieferungs-LKW rückwärts von der Hauptstraße über den Geh- und Radweg auf das Gelände des REWE-Marktes stoßen sollen [oder ist damit gemeint, dass die Abfahrt des</p> | |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>Anlieferungsverkehr durch den Ort geführt werden soll?). In beiden Fällen gehen wir davon aus, dass es sich dabei nicht wirklich um ernst gemeinte Planungslösungen handeln kann. Auf jeden Fall ist keiner der Planungsansätze als Lösung der Verkehrsproblematik geeignet und kann nicht Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sein.</p> <p>Die Stau- und Unfallgefahr in dem Bereich wird dadurch extrem erhöht und die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger wird erheblich gefährdet. Es wird befürchtet, dass die vorgesehene Anlieferungs-Erschließung des Marktes am Ende dann doch über die Zufahrt am Kölpinseer Weg erfolgen wird und dadurch die Belastungen für die Anlieger noch weiter vergrößert werden. Das ist nicht zumutbar. Zur Vermeidung der Verkehrsrisiken und Umweltbelastungen wird gefordert, den Standort am Kölpinseer Weg aufzugeben und einen Nahversorgungsmarkt in der Ortsmitte gemäß den Festlegungen aus dem Konzept „Koserow 2020“ umzusetzen. Mit dem Großparkplatz in der Förster-Schrödter-Straße und dem Großparkplatz im Seebrückenbereich stehen damit 2 gemeindliche Grundstücke in ausreichender Größe zur Verfügung. Erhalt und Schaffung von Stellplätzen und Errichtung von Einzelhandelsflächen schließen sich an den Standorten gegenseitig nicht aus. Ebenso stehen diverse Einzelhandelsbewerber für diese Standorte bereit und haben der Gemeinde bereits ihr Interesse bekundet.</p> <p>3. Mangelhafte Ermittlung der Marktgröße für die Lebensmittelnahversorger</p> <p>Es bestehen erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der verwendeten Anzahl der Tagesgäste und dem daraus abgeleiteten Nachfragevolumen, das (u.a.) als sehr einflussreiche Größe für die Bemessung der empfohlenen Verkaufsflächengröße verwendet wird. In dem EH-Konzept wird folg. Quelle angegeben: Tagesreisen der Deutschen [Schriftenreihe 55/2013] der dwif e.V. Hier wird auf Seite 77 ausdrücklich darauf hingewiesen 1 Tagesreisen der Deutschen [Schriftenreihe 55/2013] der dwif e.V.. Urlauberlokalverkehr ist in der Berechnung der Tagesausflüge nicht enthalten. Es kann sich bei den in ermittelten Tagesgästen demzufolge nur solche handeln, deren Quellgebiet außerhalb des Reisegebietes Usedom liegt. Diese Tagesgäste besuchen sicherlich bei einem Tagesausflug auch mehrere Orte, aber sie geben dabei nicht an jedem Ort ihr Geld für Lebensmittel aus. Das bedeutet, dass sich die im EH-Konzept verwendete Relation 1,5 und das davon abgeleitete Nachfragevolumen keineswegs für jeden einzelnen Ort anwenden lässt, sondern nur für ein größeres Reisegebiet (LB. Insel Usedom) zutreffend wäre. Im Übrigen dazu aus: dwif: Wirtschaftsfaktor Tourismus für Usedom 2018 München 2018, im Auftrag UTG, in dem die Anzahl der Tagesgäste für die Insel Usedom insgesamt mit 2,0 Mio. angegeben wird, oder die Angaben der Kurverwaltung Koserow mit 12.955 Tagesgäste in 2019. Im Zusammenhang mit dem o.a. Hinweis ist auch die im EH-Konzept vorgenommene „Nichtbetrachtung“ der Umsätze und des Nachfragevolumens von Tagestouristen in Karls Erlebnisdorf nicht haltbar. Inwieweit und in welchen Zusammenhang diese Datenquelle und das methodische Vorgehen mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt wurden, wie auf S. 2 in behauptet wird, ist unklar. Es wird daher eine verlässliche und aktuelle Ermittlung der Zahl der Tagesgäste und den daraus resultierenden Nachfragepotentialen gefordert.</p> <p>Bei der Ermittlung des Nachfragepotentialen für Touristen des EH-Konzeptes wurden die „Ausgaben für Lebensmittel“ und „sonstiger Einkauf“ aus dwif Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland und dvwif e.V. Tagesreisen der Deutschen zugrundegelegt. Das sind Waren aller Art, z.B. Kleidung, Schuhe, Schmuck, Foto- und Filmartikel, Souvenirs lokale Produkte zum Mitnehmen. Wieso diese Ausgaben für „sonstigen Einkauf“ bei der Größenermittlung für den beabsichtigten Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung berücksichtigt werden, ist nicht nachvollziehbar. Dies entspricht nicht der beabsichtigten Nahversorgung der Einwohner und</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Gäste, sondern zielt auf einen deutlich größeren Einzugsbereich ab! Damit verbunden sind erhebliche Auswirkungen auf Verkehr, Flächenversiegelung, Emissionen und die Einzelhandelsstrukturen in den Nachbarorten.</p> | |
| | <p>4. Unzureichende Standortuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung Die Ermittlung einer sinnvollen und verträglichen Verkaufsflächengröße des Marktes wird angezweifelt. Trotz aller Bedenken seitens der Bürger und Raumordnungsbehörden hält die Gemeinde Koserow an einer überdimensionierten und für Koserow und die Nachbargemeinden schädlichen Verkaufsflächengröße von 1.500 m² fest. Die Standortentscheidung scheint einzig auf Grundlage der Größe der Verkaufsfläche begründet zu sein. Insbesondere die Herleitung der in dem Einzelhandelsgutachten empfohlenen Verkaufsflächengröße ist nicht nachvollziehbar. Grundlage sind „phantasievolle“ Annahmen und Berücksichtigung der Anzahl der Tagesgäste in Koserow, die gemäß gemeindlichen Planungsziel doch wohl nicht die Zielgruppe des geplanten Einzelhandelsmarktes sein sollen. Andere Standorte, die durchaus für eine Marktgröße zwischen 799 - 1.200 m² Verkaufsflächengröße viel besser geeignet wären, wurden von vornherein ausgeschlossen. Es wird gefordert, dass die zugrunde gelegten Kriterien für die Standortauswahl ebenso auf eine Verkaufsflächengröße zwischen 799 ~ 1.200 m² angewendet werden. Eine Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsmarktansiedlung an dem Standort in Koserow auf die Nachbargemeinde fehlt vollständig. Diese wird hiermit gefordert.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt 1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verträglichkeitsgutachten; - Bedarf; - Verkehrsführung, Verkehrssicherheit; - Anzahl der Stellplätze; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> |
| | <p>5. Widerspruch zu dem Ortsentwicklungskonzept „Koserow 2020“ – Standortentscheidung gegen den Bürgerwillen Im Jahr 2015 haben die Bürger des Ortes das Ortsentwicklungskonzept „Koserow 2020“ erarbeitet. Um darin ausschließlich die Sicht der Bürger darzustellen, wurde das Konzept ohne Beteiligung professioneller Fachplanern oder Beratungsinstitute ausgearbeitet. Expertise wurde lediglich durch Beteiligung des Institutes für Städtebau und Entwerfen der Uni Cottbus (Prof. Nagler und diverse Studenten) hinzugezogen. Im Ergebnis wurden u.a. folgende Ziele in dem Konzept „Koserow 2020“ herausgearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Einzelhandelsangebotes an der Hauptstraße und in der Ortsmitte. - Berücksichtigung insbesondere der älteren und mobilitätseingeschränkten Bewohner und Besucher des Ortes Koserow durch fußläufig erreichbare Angebote. - Ausschluss des Standortes am Kölpinseer Weg für einen zusätzlichen Einzelhandelsbetrieb, da dieser Standort städtebaulich und funktional dafür nicht geeignet ist. - Verbindung der am Ortsrand gelegenen Attraktionen und Angebote mit der Ortsmitte mit dem Ziel mehr Tagesgäste für den Ort zu interessieren. <p>Das Konzept „Koserow 2020“ und die darin ausgearbeiteten Entwicklungsziele wurden durch die Gemeindevertretung bestätigt und damit als allgemeines öffentliches Interesse bestimmt. Mit dem Aufstellungsbeschuß zu dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ entscheidet sich die Gemeinde Koserow gegen das in dem Konzept 2020 formulierte öffentliche Interesse. Das private Interesse des REWE-Konzerns scheint damit bedeutender beurteilt zu werden als das</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt Es besteht tatsächlich kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es: <i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i> Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht. Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22: <i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i> Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gefordert. Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22:</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>allgemeine öffentliche Interesse der Bürger und Gäste des Ortes. Es wird gefordert, die im Konzept „Koserow 2020“ festgesetzten - und aus unserer Sicht sehr richtigen - Entwicklungsziele umzusetzen. Der Standort am Kölpinseer Weg ist aufzugeben zugunsten eines Nahversorgungsmarkts in der Ortsmitte. Mit dem Großparkplatz in der Förster-Schrödter-Straße und dem Großparkplatz im Seebrückenbereich stehen damit 2 gemeindliche Grundstücke in ausreichender Größe zur Verfügung. Erhalt und Schaffung von Stellplätzen und Errichtung von Einzelhandelsflächen schließen sich an den Standorten gegenseitig nicht aus. Ebenso stehen diverse Einzelhandelsbewerber für diese Standorte bereit und haben der Gemeinde bereits ihr Interesse bekundet.</p> | <p>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“ Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> |
| | <p>C Konzept zur Wohnraumentwicklung in Koserow ungeklärt und widersprüchlich Gemäß der Beschlusslage der Gemeinde Koserow soll 30% der zulässigen Marktfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Unklar ist, wie viele Wohnungen tatsächlich realisiert werden dürfen bzw. sollen. In öffentlichen Veranstaltungen wurde seinerzeit von 25 Wohnungen gesprochen, in der Begründung wird nunmehr davon gesprochen attraktiven Wohnraum für Koserow zu schaffen mit insgesamt 14 Wohneinheiten (Anmerkung. D. Verf.: „Es wird bezweifelt, dass Wohnraum über einem großflächigen Einzelhandelsmarkt, umgeben von 140 Stellplätzen, attraktiv sein könnte). Es wird um Klarstellung gebeten wie viele Wohneinheiten tatsächlich festgeschrieben und realisiert werden sollen. In dem Zusammenhang ergibt sich die Frage, wohin sich der Ort Koserow entwickeln möchte. Aus den Bekanntmachungen der Gemeinde Koserow ist zu erkennen, dass bereits am Triftweg ein B-Plangebiet für den Neubau von 67 Sozialwohnungen in Aufstellung ist. Ebenso wurde darüber berichtet, dass auf dem Gelände des Alten- und Pflegeheims von dem Landkreis Vorpommern-Greifswald der Neubau von ca. 70 Mitarbeiter- und Senioren-Wohnungen vorgesehen ist. Es wird befürchtet, dass dadurch eine zu große Wohnungsanzahl (150 – 160) in Koserow ermöglicht wird. Es wird befürchtet, dass diese im Nachgang gar nicht als Dauerwohnungen genutzt werden und stattdessen als Ferienwohnungen vermietet werden. Es wird bezweifelt, dass Koserow überhaupt so viele Wohnungen benötigt. Ein Nachweis, dass die Straßen und anderen öffentlichen Einrichtungen für eine so große zusätzliche Zahl an Einwohnern oder zusätzlichen Ferienbetten ausgelegt sind, liegt nicht vor. Es wird befürchtet, dass die Infrastruktureinrichtungen dafür wieder auf Kosten der Allgemeinheit erweitert werden müssen. Das wird abgelehnt. Im Sinne einer vernünftigen Ortsentwicklung sollte der Einzelhandelsstandort am Kölpinseer Weg aufgegeben und in das Ortszentrum verlegt werden. Damit könnte das Ortszentrum gestärkt werden, so wie in dem Konzept „Koserow 2020“ beschrieben. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, insbesondere Ferienwohnungen, in dem Gemeindegebiet sollte insgesamt überdacht und beschränkt werden. Die Wohnraumentwicklung der Gemeinde Koserow sollte am tatsächlichen Bedarf und nach dem Prinzip Qualität vor Quantität entwickelt werden. Die Fläche am Kölpinseer Weg wäre ideal geeignet für die Erweiterung der Wohnsiedlung „Räuberkuhle“. Dort könnten junge Familien mit Kindern angesiedelt werden und damit ein vielfältiges, lebendiges Sozialgefüge in der Gemeinde entwickeln. Auch dieses Ziel wurde in dem Ortsentwicklungskonzept „Koserow 2020“ festgeschrieben.</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis 1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen über dem Marktgebäude, - Anzahl der Wohnungen; - Nutzung als Ferienwohnung; - Verkehrsanbindung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |
| | <p>D Unzumutbare und nicht hinnehmbare Konzentration der Emissionsbelastungen für die anliegenden Wohngrundstücke In den vergangenen Jahren wurde innerhalb der Ortslage eine Vielzahl an Straßen zu Spielstraßen umgewidmet. Damit wurde die Verkehrssicherheit erhöht und die Wohnruhe und Erholungsfunktion für die anliegenden Wohn- und Ferienwohngrundstücke erhöht und damit aufgewertet. Gleichzeitig wurden am</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis 1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsanbindung, Verkehrssicherheit; - Anzahl der Stellplätze; - Lärmemissionen; |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Ortseingang die Einzelhandelsangebote umfassend und kontinuierlich erweitert (Tankstelle, Nettomarkt, Getränkeland, Kaufhaus Stolz Abschnitt 1 und Abschnitt 2, Erdbeerhof, verschiedene kleinere Geschäfte, etc.) Zur Bewältigung der damit einhergehenden erheblich zunehmenden Verkehrsbelastung wurde ein Verkehrskreisel am Ortseingang angelegt. Damit verbunden sind erhebliche Belastungen für die Anlieger durch Lärm, Feinstaub, Geruch, etc., die inzwischen über das erträgliche Maß hinausgehen. Weitere zusätzliche Belastungen durch großflächigen Einzelhandel, neue öffentliche und private Verkehrsflächen und eine Stellplatzanlage für 140 PKW, die noch weiter an die Wohnsiedlung „Räuberkuhle“ herangerückt werden, sind nicht mehr zumutbar und nicht hinnehmbar. Süd-Westlich, Süd-Östlich und Nord-Östlich ist die kleine Wohnsiedlung umgeben von der B111, einem etwa 3~4 m hohen Wall und Waldrand. Nunmehr soll auch Nord-Westlich ein Gebäuderiegel mit ca. 81 m Länge und 10 m Höhe angelegt werden und die kleine Siedlung damit vollends eingekesselt werden. Dadurch werden insbesondere bei Inversionswetterlagen erhebliche, negative Auswirkungen auf das Mikroklima in der angrenzenden Wohn- und Ferienhaussiedlung „Räuberkuhle“ und über dem Grenzwert liegender Schadstoffbelastungen in der Siedlung befürchtet. Dieser Effekt ist durch gutachterliche Untersuchungen auszuschließen. Die Auswirkungen sind gem. §3 Nr. 1 BauGB darzulegen. Weiterhin besteht die Sorge, dass Lärmemissionen in zugewandten Wohn- und Schlafräumen und in den Hausgärten der Siedlung u.a. auch durch Schallreflexion von der 80 m langen Gebäudewand zunehmen. Dagegen sind geeignete Maßnahmen umzusetzen und durch gutachterliche Nachweise zu bestätigen. Die Auswirkungen sind gem. §3 Nr. 1 BauGB darzulegen.</p> | <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |
| | <p>E Gerechte und sozialverträgliche Verteilung der Funktionen innerhalb des Ortes</p> <p>In den vergangenen Jahren wurden innerhalb der Ortslage viele Straßen zu Spielstraßen umgewidmet. Damit wurde die Verkehrssicherheit erhöht und die Wohnruhe und Erholungsfunktion der anliegenden Wohn- und Ferienwohngrundstücke erhöht. Der Wert dieser Grundstücke wurde damit erhöht. Gleichzeitig wurden am Ortseingang die Einzelhandelsangebote umfassend und kontinuierlich erweitert (Tankstelle, Nettomarkt, Getränkeland, Kaufhaus Stolz Abschnitt 1 und Abschnitt 2, Erdbeerhof, verschiedene kleinere Geschäfte, etc.) Zur Bewältigung der damit einhergehenden erheblich zunehmenden Verkehrsbelastung (Lieferverkehr, KFZ, Radfahrer, Fußgänger) wurde ein Verkehrskreisel am Ortseingang angelegt. Die damit verbundenen erheblichen Belastungen für die Anlieger durch Lärm, Feinstaub, Geruch, etc. gehen inzwischen über das zumutbare Maß hinaus. Eine weitere und zusätzliche Belastung durch großflächigen Einzelhandel, der noch weiter an die Wohnsiedlung „Räuberkuhle“ herangerückt wird, ist nicht mehr zumutbar und nicht hinnehmbar. Es wird eine gerechtere und sozialverträgliche Verteilung der Belastungen innerhalb der Ortslage gefordert.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <p>Die Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsführung, Verkehrsbelastung; - Lärmemissionen <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“)</p> <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt: Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde und mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel,</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | | <p>Dienstleistungen und Gastgewerbe. Sicherung und Ausbau einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |
| | <p>F Mangelhafte und unvollständige Festlegung bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung Die Durchführung der vorgesehenen Planung führt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte. Die in den Auslegungsunterlagen veröffentlichte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist grundlegend falsch und unvollständig. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Artenvielfalt zu erwarten. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan sollen die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um in dem Sondergebiet eine erhebliche Erhöhung der Emissionen, in Bezug auf Lärm, Verkehr und Staub zu sanktionieren. Das ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Wohngebiet, Wohnraumentwicklungsflächen und angrenzenden Naturräumen nicht hinnehmbar. Dem Verfasser des Vorentwurfes fehlt anscheinend die Ortskenntnis bzw. wurde eine Besichtigung des Plangebietes scheinbar nur sehr oberflächlich durchgeführt, sonst wären ihm sicherlich die guten Habitatbedingungen für Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tiergruppen und Arten aufgefallen. Beispielhaft sei daher an dieser Stelle auf gute Habitatbedingungen zu einem Vorkommen besonders und strenggeschützter Tiergruppen bzw. -arten in dem Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen hingewiesen: In dem Planungsgebiet selbst und den angrenzenden Flächen sind besonders und streng geschützte Tiergruppen bzw. Artvorkommen bekannt bzw. gute Habitatbedingungen anzutreffen. Neben einer Vielzahl an streng geschützten Insektenarten soll hier exemplarisch auf folgende Tiergruppen und Artvorkommen eingegangen werden: Reptilien - Auf Grund des sandigen grabbaren Untergrundes und des sonnigen Standortes mit Versteck- bzw. Schattenplätzen (junge Kiefern] sind die Habitatbedingungen für Eidechsen gut. Zudem dürfte auf den</p> | <p>Kenntnisnahme, wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>Magerrasenflächen ein hohes Nahrungsangebot (z. B. Heuschrecken) vorhanden sein. Es ist deshalb mit einem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferändern. Es ist häufig eine sehr enge Bindung an Sträucher und Jungbäume festzustellen. Ein Vorkommen kann nur durch Begehungen / Sichtbeobachtungen und die Kontrolle von ausgebrachten künstlichen Verstecken abgeprüft werden. Erfassungen werden im Zeitraum Mai bis September (5x Begehungen) empfohlen (vgl. HzE 2018).</p> <p>Fledermausvorkommen - Die Flächen sind als Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten relevant. Siedlungstypische Arten sind zu erwarten. Aus dem Umfeld ist eine kopfstarke Mückenfledermauskolonie bekannt. Derartige Wiesenflächen werden aber auch von z.B. Fransenfledermäusen genutzt, so dass Lichtemissionen als Störungsquelle ggf. beachtet werden müssen. Artvorkommen können durch eine Echtzeitlautaufzeichnung (Detektorkartierung) und Lautanalyse erfasst werden. Besonders geeignet sind die Monate Mai bis Juli.</p> <p>Brutvögel - Auf Grund der Habitatbedingungen (lockerer Gehölzbestand und Magerrasen) ist neben zahlreichen anderen Arten ein Vorkommen des Neuntötters möglich. Die Art brütet in trockener und sonniger Lage in offenen und halboffenen Landschaften, die mit Büschen, Hecken, Feldgehölzen und Waldrändern ausgestattet sind. Waldlichtungen, sonnige Böschungen, jüngere Fichten-/Kieferschonungen, Streuobstflächen, auch nicht mehr genutzte Sand- und Kiesgruben werden besiedelt. Zu den wichtigsten Niststräuchern zählen Brombeere, Schlehe, Weißdorn und Heckenrose; höhere Einzelsträucher werden als Jagdwarten und Wachplätze genutzt. Neben der vorherrschenden Flugjagd bieten vegetationsfreie, kurzrasige und beweidete Flächen Möglichkeiten zur Bodenjagd. Die Nahrungsgrundlage des Neuntötters sind mittelgroße und große Insekten sowie regelmäßig auch Feldmäuse. Artvorkommen können nur durch eine Revierkartierung erfasst werden. Es werden sechs Begehungen im Zeitraum März bis Juli empfohlen (vgl. HzE 2018). Die Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität fehlen in den Vorentwurfsunterlagen vollständig. Insbesondere bei einem Vorkommen der Zauneidechse und des Neuntötters sind zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände diverse Maßnahmen üblich, z.B.: - Durchführungszeitraum der Untersuchungen des Plangebietes, - Bauzeitenbeschränkungen, - Durchführung von Vergrümnungsmaßnahmen, - Maßnahmen zur Umsiedlung betroffener Tiergruppen bzw. Artvorkommen, - Neuanlage von entsprechenden Ersatzhabitaten, - Optimierung vorhandener Habitate, - Entwicklung von Extensivgrünland, etc.</p> <p>Fazit: Für die notwendige Artenerfassung in dem Plangebiet ist eine erhebliche Bearbeitungs- und Vorlaufzeit erforderlich. Auch für die Anlage von Ersatzhabitaten ist eine mehrjährige Vorlaufzeit erforderlich. Zu Art, Umfang und Vorlaufzeiten für die notwendige Artenerfassung und zur Anlage von Ersatzhabitaten wurden allerdings in den offengelegten Vorentwurfsunterlagen keinerlei Aussage getroffen. Die Beschreibung der faunistischen und floristischen Bestandserfassungen und deren Auswirkungen auf das Plangebiet und der angrenzenden Flächen ist insgesamt mangelhaft. Im Übrigen werden in den Vorentwurfsunterlagen die Aussagen zu den Auswirkungen auf diverse naturschutzrechtlich relevante Schutzgüter lediglich als Behauptungen aufgestellt. Fundierte und nachvollziehbare Begründungen fehlen oder wurden vollständig weggelassen mit dem Hinweis „Ergänzung folgt“. Die Unterlagen sind damit falsch, fehlerhaft und unvollständig. Eine fundierte und abschließende Beurteilung dieser Unterlagen ist damit unmöglich. Die in</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>den Vorentwurfsunterlagen getroffenen Aussagen zu der Beschreibung und der Bewertung der Umweltauswirkung sind nicht geeignet für Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Vorentwurfsunterlagen sind in Bezug auf die Beschreibung, Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkung fachlich fundiert und vollständig anzufertigen und müssen der Öffentlichkeit erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden. Die Auswirkungen sind gem. §3 Nr. 1 BauGB darzulegen. Die frühzeitige Beteiligung ist mit fundierten und vollständigen Unterlagen zu wiederholen!</p> | |
| | <p>G Fehlende städtebauliche Integration und mangelhafte Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild</p> <p>1. Städtebauliche Integration</p> <p>In Vorgesprächen mit den Raumordnungsbehörden (siehe diverse Protokolle) wurde festgestellt, dass eine Voraussetzung für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes in Koserow die städtebauliche Integration des Marktes in der Ortslage ist (von mindestens zwei Seiten durch Wohnbebauung umgeben). Der Standort am Kölpinseer Weg ist derzeit nur auf einer Seite von Wohnbebauung umgeben und damit städtebaulich nicht integriert. Die städtebauliche Integration des Standortes wird in einem Protokoll anhand eines „angeblich“ angrenzenden innerörtlichen Entwicklungsgebiets für Wohnbebauung, etc. hergeleitet [siehe Protokoll der Abstimmung vom 28.05.2022]. Derzeit ist die betreffende angrenzende Fläche in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow allerdings als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Eine Umwandlung dieser landwirtschaftlichen Fläche und eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow ist jedoch hier bisher nicht vorgesehen. Derzeit werden in der Gemeinde Koserow planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohnungsbau für ca. 150 - 160 Wohneinheiten (BP 18, BP21 und BP221 an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes vorbereitet. Damit ist die Entwicklungskapazität der Gemeinde Koserow für die nächsten Jahrzehnte vollkommen erschöpft. Eine Umwandlung der an den Markt angrenzenden Flächen von landwirtschaftlicher Fläche zu Wohnbauland innerhalb der kommenden Jahrzehnte ist damit völlig unrealistisch und ausgeschlossen. Der Standort am Kölpinseer Weg muss danach zwingend als „städtebaulich nicht integriert“ eingestuft werden! Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Kölpinseer Weg widerspricht den landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016. Es wird gefordert, den Standort am Kölpinseer Weg aufzugeben und mit einen Nahversorgungsmarkt in der Ortsmitte sowohl die Festlegungen aus dem Konzept „Koserow 2020“ umzusetzen als auch der Standortempfehlungen der Raumordnungsbehörde (siehe Protokoll vom 15.06.2021) zu folgen. Gegebenenfalls ist eine Realisierung des Projektes am Standort Förster-Schrödter-Str. sogar sehr kurzfristig und ohne Bebauungsplanverfahren zu realisieren. Bereits jetzt besteht dort ein Parkplatz für ca. 200 Stellplätze, so dass die Verkehrserschließung bereits jetzt als gesichert angesehen werden kann. Ebenso war an dem Standort bereits bis vor einigen Jahren ein Supermarkt vorhanden. Die zentrale Lage in der Ortsmitte ist fußläufig optimal erreichbar (Lage mitten im Ort und an den Hauptfußwegen zum Strand) und damit wird zusätzlich KFZ-Verkehr vermieden. Bei Reduzierung der Verkaufsfläche auf 799 m* verringert sich der Anliefer- und Kundenverkehr erheblich. Durch geringfügige Umbaumaßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen zusammen mit einer zeitlichen Regelung und Einhausungsmaßnahmen und weiteren Lärminderungsmaßnahmen für die Anlieferungen können die Belastungen für die Anlieger verträglich gestaltet und gerecht im Ort verteilt werden. Ein unnötiger Flächenverbrauch, insbesondere ökologisch wertvoller Grünfläche wird vermieden.</p> <p>2. Mangelhafte Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbau - Ortsbild; - Lärmimmissionen <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>3. Konzept „Koserow 2020“</p> <p>Es besteht tatsächlich kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es: <i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i></p> <p>Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht.</p> <p>Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22: <i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i></p> <p>Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gefordert.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>In der Begründung und in dem Gemeindevertreterbeschluss vom 18.012022 (Punkt 3) heißt es: „die Gestalt, das Aussehen und die verwendeten Materialien des zu errichtenden Gebäudes passen sich an die durch die Nachbarbebauung vorliegenden Gegebenheiten an“. Die Nachbarbebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ca. 80 m² Grundfläche, einer Tankstelle, einem Wohn- und Geschäftshaus mit Krüppelwalmdach, einem Landkaufhaus mit Metall eingedeckten Pyramidendach und einem Discountmarkt in Typenbauweise. Es wird befürchtet, dass daraus ein bauliches Ungetüm entsteht, dass allein schon durch die mögliche Grundfläche von >3.000 m² (ca. 40-fach größer als die angrenzenden Einfamilienhäuser] keinen Bezug zu der Umgebungsbebauung entfalten kann. Zusammen mit einer davor angelegten Parkplatzfläche für ca. 140 PKW würde eine gesichtslose, beliebige Ansammlung von Gewerbestandteilen entstehen, wie sie oft in den großstädtischen Randlagen anzutreffen ist und die keinerlei Bezug zu dem in den Werbeprospekten angepriesenen, idyllischen, ehemaligen Fischerdorf entwickeln. Der Ortseingang wird damit dauerhaft, irreparabel verunstaltet. Damit wird dem Tourismus und der Lebensqualität in dem Ort und auf der gesamten Insel Usedom nachhaltig Schaden zufügen. Sich unterscheidende Lösungen für die Gestaltung des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gem. §3 Nr. 1 BauGB darzulegen. Es wird gefordert die Größe der Verkaufsfläche auf 799 m² zu reduzieren und die Wohnfunktion im Obergeschoss ersatzlos aufzugeben. Weiterhin muss die Anzahl der Stellplätze verringert werden auf max. 40 St. Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen. Die Stellplatzanlage ist mit Großbäumen im Verhältnis 1 Baum je 5 St, Pflanzqualität 3xv Stammumfang 20-25 cm zu begrünen. Gute Entwicklungsmöglichkeiten für die Bäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen festzuschreiben. Das Gelände ist mit einem Lärm- und Sichtschutzwall, Höhe min. 3,5 m einzufassen. Der Lärm- und Sichtschutzwall ist intensiv zu begrünen. Es wird eine attraktive Gestaltung des Ortsbildes und eine möglichst gute Einbindung des Gebäudes in das Ortsbild gefordert. Dazu müssen in dem Bebauungsplan Festlegungen getroffen werden, die aufgrund der Komplexität und erforderlichen Gestaltungskompetenz in der Regel nur von erfahrenen, unabhängigen Spezialisten ausgearbeitet werden können. Dazu stehen z.B. Fachleute der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern mit einem „mobilen Gestaltungsbeirat“ zur Verfügung oder es kann ein Planungswettbewerb gem. GRW durchgeführt werden. Die Gemeinde Koserow wird aufgefordert, diese Möglichkeiten zum Vorteil der Gemeinde Koserow zu nutzen.</p> | <p>Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22: <i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i> Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> <p>4. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | | <p>Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |
| | <p>H Fazit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die vorgelegten Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Nr. 1 BauGB sind mangelhaft und unzureichend. - Sich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes wurden nicht vorgelegt. | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrstechnische Untersuchung; - Schalltechnische Untersuchung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>- Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung - sowohl örtlich als auch überörtlich - wurden nicht dargelegt.</p> <p>- Unterlagen, wie z.B. das erwähnte Einzelhandelsgutachten, Verkehrsgutachten, Emissionsgutachten, etc. fehlen bei den Auslegungsunterlagen.</p> <p>- Wir bitten um die Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Bedenken und fordern die Überarbeitung der Planung mit einer gesamtheitlichen Betrachtung des Ortes.</p> <p>Wir, die Bürgerinitiative Koserow, fordern Sie hiermit auf, das laufende Verfahren zur Einzelhandelsansiedlung in Koserow vorübergehend zurückzustellen. Unser Anliegen beruht auf dem Fehlen wichtiger Informationen in Bezug auf das geplante Vorhaben. Wir halten es für unerlässlich, dass die folgenden Punkte vor einer weiteren Prüfung berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mangel an Daten: Es liegen unvollständige oder fehlende Informationen hinsichtlich des geplanten Einzelhandelsprojekts vor. Eine fundierte Entscheidungsfindung erfordert eine umfassende Datenbasis. 2. Fehlende Untersuchungen: Wesentliche Studien und Untersuchungen, die Auswirkungen auf die lokale Gemeinschaft, den Verkehr und die Umwelt bewerten, fehlen oder sind unvollständig. 3. Ausstehende Gutachten: Es wurden keine angemessenen Gutachten zu den Auswirkungen auf die Umwelt, die Infrastruktur und die Lebensqualität in unserer Gemeinde vorgelegt. Wir glauben, dass es im Interesse der Gemeinschaft und der Transparenz notwendig ist, diese Fragen zu klären, bevor das Verfahren fortgesetzt wird. Wir schlagen vor, die Rückstellung des Verfahrens zu nutzen, um diese Defizite zu beheben und sicherzustellen, dass alle relevanten Informationen verfügbar sind. Wir sind bereit, bei der Beschaffung der erforderlichen Daten, Untersuchungen und Gutachten mitzuwirken und stehen für weitere Gespräche zur Verfügung. | <p>Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |
| 01.2 | Datum 10.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit legen wir Widerspruch gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow ein.</p> <p>Wir, die Mitglieder Bürgerinitiative Koserow, möchten hiermit erneut unseren Widerspruch gegen den Bebauungsplan sowie die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow nachdrücklich an die Gemeinde richten. Unser Widerspruch beruht auf unseren Bedenken hinsichtlich des geplanten Bebauungsplans, der Flächennutzungsänderung und dessen Auswirkungen auf unsere Gemeinschaft. Wir sind nach wie vor der festen Überzeugung, dass die 14. Flächennutzungsänderung der Gemeinde Koserow sowie der veröffentlichte Bebauungsplan nicht im besten Interesse unserer Gemeinde ist. Unsere Bedenken umfassen, z.B. Umweltauswirkungen, Verkehrsbelastung, soziale Auswirkungen usw. Unsere Bürgerinitiative verfolgt weiterhin das Ziel, unsere Gemeinde zu schützen und sicherzustellen, dass zukünftige Entwicklungen im Einklang mit den Interessen der Bewohner stehen. Wir sind weiterhin bereit, unsere Anliegen in einem offenen Dialog zu erörtern und hoffen auf eine gründliche Prüfung unseres Widerspruchs. Wir erwarten, dass unsere Bedenken angemessen berücksichtigt werden, und dass die Gemeinde in der Lage sein wird, unsere Anliegen sorgfältig zu prüfen und zu beantworten.</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die erfolgte Auslegung des Entwurfes ist die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden.</p> <p>Die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte für das Verfahren, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermengt.</p> |
| | <p>Begründung:</p> <p>Wir sind Einwohner des Ortes Koserow. Unsere Wohngrundstücke und unser Wohnbereich liegen in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet und wir befürchten durch die beabsichtigte Durchführung des</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - äußere Gestaltung des Marktes; |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Planungsvorhabens weiterhin:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. unzumutbare Beeinträchtigungen unserer eigenen Lebensqualität 2. erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Gemeinde Koserow, die gesamte Insel Usedom und deren Bewohner und Gäste. <p>Das Vorhaben zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels am Kölpinseer Weg wird unverändert weiter von vielen Anliegern, Einwohnern und Gästen des Seebades Koserow kritisch beurteilt bzw. vollständig abgelehnt (s. Onlinebefragung über das Portal „Openpetition.de - „Wir wollen in einem schönen und lebenswerten Ort leben, in Koserow auf der Insel Usedom“ zu dem Thema Ablehnung der Ansiedlung von weiteren, großflächigen Einzelhandel in Koserow gibt es 701 Unterstützer, davon 140 Unterstützer aus Koserow). Aus diesem Grund hatte sich bereits im Jahr 2021 unsere Bürgerinitiative gegründet, die konstruktive Vorschläge zu alternativen Standorten innerhalb der Gemeinde Koserow, zur Begrenzung der Verkaufsflächengröße und zur Gestaltung des Marktes gemacht haben.</p> <p>Die Gemeinde Koserow halte deshalb eine intensive Beteiligung der Bürger und der BI (in einer Arbeitsgruppe) an dem Entwurfsprozess zu dem Markt und in das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angekündigt und zugesagt. Diese Zusage wurde von der Gemeinde Koserow jedoch nicht eingehalten und es stellt sich aktuell dar, dass die kritischen Bürger und die BI von der Gemeinde Koserow lediglich beruhigt bzw. ruhiggestellt wurden. Es scheint, als ob unsere Anliegen nicht gehört und somit ignoriert werden. Auch durch die Änderung des ursprünglich beschlossenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes fühlen wir Bürger und die Vertreter der BI sich weiter zusätzlich getäuscht. Das Verhalten der Gemeinde Koserow ist noch immer - gerade bei einem solch raumbedeutsamen Vorhaben - nicht akzeptabel und nicht hinnehmbar. Im Namen der Bürgerinitiative mochten wir ausdrücklich betonen, dass alle bislang von uns abgegebenen Stellungnahmen inhaltlich in allen Punkten ihre Gültigkeit behalten. Mit dieser neuerlichen Stellungnahme möchten wir zusätzliche Punkte des Widerspruchs hervorheben und unsere Position weiterhin verdeutlichen. Wir sind ferner der Meinung, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht im Interesse der Bürger liegen und möchten darauf hinweisen, dass wir gegen das so geplante Projekt neuerlich Einspruch erheben.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Beteiligung der Bürger im Aufstellungsverfahren um Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> |
| | <p>Im Einzelnen:</p> <p>Einzelhandelskonzept</p> <p>In der Begründung wird Bezug genommen auf ein Einzelhandelskonzept der cima (aus 01/22) zur Neuansiedlung eines Lebensmittelhversorgers in Koserow. Das Gutachten ist aus unserer Sicht völlig mangelhaft und unvollständig und damit nicht geeignet als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Insbesondere die Herleitung der empfohlenen Verkaufsflächengröße ist nicht nachvollziehbar. Wir mochten hiermit neuerlich unsere Ablehnung des Einzelhandelskonzepts, erstellt durch cima im Interesse der Investoren, zum Ausdruck bringen. Das vorliegende Gutachten, das als Grundlage für die Neuansiedlung eines Lebensmittelhversorgers in Koserow dienen soll, ist aus unserer Sicht falsch. Es enthält zahlreiche Schwachstellen, die eine objektive Beurteilung der Situation und eine fundierte Planung erschweren. Insbesondere möchten wir darauf hinweisen, dass die Herleitung der empfohlenen Verkaufsflächengröße nicht nachvollziehbar ist und auf "phantasievollen" Annahmen basiert. Die Berücksichtigung der Anzahl der Tagesgäste in Koserow als Zielgruppe des geplanten Einzelhandelsmarktes erscheint fragwürdig und steht im Widerspruch zu den gemeindlichen Planungszielen. Zudem wurden keine ausreichenden Untersuchungen und Bewertungen von Alternativstandorten durchgeführt, was die</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt</p> <p>1. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch werden die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>2. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Glaubwürdigkeit des Gutachtens weiter beeinträchtigt. Alle Alternativstandorte wurden nur nach dem Kriterium, der durch das cima- Einzelhandelskonzept vom Januar 2022 begründeten Verkaufsfläche betrachtet.</p> <p>Des Weiteren ist die beabsichtigte Verkaufsflächengröße von über 1.500 m² deutlich Überdimensioniert und geht weit über die Anforderungen an eine Lebensmittelnahversorgung hinaus. Es ist offensichtlich, dass sowohl die geplante Verkaufsflächengröße als auch die öffentlichen Aussagen des Bauausschussvorsitzenden darauf abzielen, eine überregionale Kundschaft anzuziehen, anstatt die beabsichtigte Nahversorgung der Bürger und Urlauber sicherzustellen. Das widerspricht dem Planungsziel der Gemeinde Koserow.</p> <p>Wir fordern daher, dass das Einzelhandelskonzept von cima aufgrund seiner Mangelhaftigkeit und Unvollständigkeit nicht als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans herangezogen wird. Stattdessen sollten umfassende und objektive Untersuchungen unter Einbeziehung aller relevanten Faktoren durchgeführt werden, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen, die den Interessen der Gemeinschaft gerecht wird. Eine Untersuchung von Alternativstandorten wurde nicht durchgeführt! Die Bewertung der potentiellen Standorte im Einzelhandelskonzept cima erfolgte rein aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht, basierend darauf, welcher Standort den größtmöglichen Gewinn für einen Einzelhandelsbetrieb bringt. Diese Untersuchung und Bewertung der fünf potentiellen Standorte ist unzureichend und bildet keine ausreichende Grundlage für eine Standortentscheidung. Es fehlen vergleichende Angaben zur städtebaulichen Integration, Verkehrserschließung, baurechtlichen Situation, Umweltaspekten, Schutzgebieten, neuen Flächenversiegelungen, Auswirkungen auf schutzbedürftige Umgebungen, Auswirkungen auf das Ortsbild und die Attraktivität. Das Einzelhandelskonzept kann nicht allein Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des B-Plans sein. Die Behauptung, es gäbe außer dem empfohlenen Standort keine weiteren verfügbaren Flächen, ist falsch. Sowohl die Standortflächen Förster Schrödter Str. als auch der Standort "Seeblick" sind z.B. Gemeindeeigentum. Der Entschluss der Gemeindevertretung, dort Parkplätze zu erhalten, lässt sich auch mit der Errichtung eines Einzelhandelsmarktes kombinieren. Für die beiden genannten Standortflächen liegen städtebauliche Voruntersuchungen vor, die belegen, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer kleineren, aber für den Ort ausreichenden Verkaufsfläche von 800m² — 1.200 m² möglich ist. Der Standort Förster Schrödter Straße war früher eine Kaufhalle und liegt direkt in der Ortsmitte; er wurde in einer Stellungnahme des Ministerium Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit MV vom 15.06.21 favorisiert. Im Interesse der Gemeinschaft fordern wir, dass ein neues Einzelhandelsgutachten erstellt wird. Wir fordern, dass dieses Gutachten durch einen unparteiischen, gewissenhaften und weisungsfreien Gutachter erfolgt.</p> | <p>großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | | <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |
| | <p>Auswirkungsanalyse</p> <p>Zunächst möchten wir betonen, dass die vorliegende Auswirkungsanalyse auf dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Koserow basiert, zu dem wir bereits mehrere Stellungnahmen abgegeben haben. Bedauerlicherweise wurden unsere Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken nicht berücksichtigt. Insbesondere die Empfehlung für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1500 m² erscheint uns nicht im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde Koserow zu stehen. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass das Planungsziel, die Nahversorgung der Einwohner und übernachtenden Gäste zu realisieren, eingehalten wird. Die Auswirkungsanalyse enthält fragwürdige Aspekte für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow, wie im Untersuchungsbericht der cima München dargelegt wird. Die vorliegende Analyse berührt schwerwiegende Bedenken hinsichtlich der Einbeziehung der Bürger, der Methodik und der Transparenz des Planungsverfahrens. Des Weiteren ist die Ermittlung des Nachfragepotentials im Einzugsgebiet fehlerhaft, wie auch bereits in früheren Stellungnahmen angemerkt wurde. Die Annahme einer abwegig und widersinnig hohen Anzahl von Tagesgästen erscheint nicht plausibel und muss dringend überprüft und korrigiert werden. Eine individuelle und nachvollziehbare Ermittlung der Tagesgäste für Koserow ist unerlässlich, um eine realistische Grundlage für die Planung zu schaffen. Ebenso sollten die Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel und das Ortszentrum von Koserow sorgfältig geprüft werden. Es stellt sich für uns dar, dass es fraglich erscheint, ob der empfohlene Standort für diesen Einzelhandelsmarkt mit großer Fläche im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen steht und</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt</p> <p>1. Einzelhandelskonzept</p> <p>Es wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow zur Neuansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers erstellt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt. Im Einzelhandelskonzept wurde die Anzahl der Tagestouristen wie folgt berechnet: „Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.5 kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig rd. 424.000 Tagesgäste empfangen hat.“ Die Ermittlung der Anzahl der Tagestouristen basiert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der bundeseinheitlichen Monaterhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; - den Angaben der Kurverwaltung; - der Studie „Tagesreisen der Deutschen“. <p>Die Verwendung dieser Datenquellen und das methodische Vorgehen zur</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>die langfristige Entwicklung der Gemeinde Koserow aus Sicht der Erhaltung und Entwicklung der kleineren Läden unterstützt wird. Zusätzlich, so müssen wir noch immer feststellen, fehlt eine angemessene Berücksichtigung der Landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit MV vom 13.12.2022. Diese Stellungnahme weist darauf hin, dass die aktuell vorgeschlagene Dimensionierung des Marktes nicht mit den landesplanerischen Zielvorgaben übereinstimmt und die Eignung des Standortes kritisch hinterfragt werden muss. Die oberste Landesplanungsbehörde befürwortet grundsätzlich die Ansiedlung eines Vollsortimenters, um das Angebot entsprechend der Nachfrage von Einwohnern und Touristen zu verbessern. Aus raumordnerischer Sicht wird an einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² festgehalten, um eine Beeinträchtigung der Nahversorgung im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz zu vermeiden. Die Standortbewertung soll mehr Gewicht auf die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Siedlungsgebiet legen als auf die Pkw-Erreichbarkeit. Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans der Gemeinde Koserow kann unter der Bedingung der Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² sowie der Begrenzung des Angebots von Randsortimenten auf max. 10% der Verkaufsfläche in Aussicht gestellt werden. Es wird eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts entsprechend der im Schreiben des Ministeriums abgegebenen Hinweise empfohlen. Dieser Empfehlung des Ministeriums ist bislang in den ausgelegten Planungsunterlagen nicht nachgekommen worden. Des Weiteren kritisieren wir den offensichtlichen Interessenkonflikt im Zusammenhang mit dem Auftraggeber und Vorhabenträger, der Stolz Holding GmbH, dies wirft erhebliche Fragen zur Unabhängigkeit und Glaubwürdigkeit des Gutachtens auf. Interessenkonflikte bei Gutachten, Gründe, warum dies aus unserer Sicht problematisch ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unabhängigkeit und Neutralität: Gutachten sollten unabhängig und neutral sein, um eine objektive Bewertung der Situation sicherzustellen. Wenn jedoch Investoren die Gutachten finanzieren oder beauftragen, besteht die Gefahr, dass die Ergebnisse zugunsten ihrer eigenen Interessen verzerrt werden. 2. Einseitige Perspektive: Investoren haben oft ein eigenes wirtschaftliches Interesse an Bauprojekten, das möglicherweise nicht im Einklang mit den Bedürfnissen und Interessen der lokalen Gemeinschaft steht. Dies kann dazu führen, dass die Gutachten einseitig sind und die potenziellen negativen Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt, die Lebensqualität der Anwohner und die lokalen Unternehmen nicht angemessen berücksichtigt werden. 3. Transparenz und Vertrauen: Interessenkonflikte können das Vertrauen der Öffentlichkeit in den Planungs- und Genehmigungsprozess untergraben. Wenn die Bürger den Eindruck haben, dass Gutachten von Investoren finanziert werden und ihre eigenen Interessen über die Gemeinwohlbelange gestellt werden, kann dies zu einem Verlust an Transparenz und Glaubwürdigkeit führen. 4. Risiko unzureichender Prüfung: Interessenkonflikte können dazu führen, dass wichtige Aspekte nicht ausreichend geprüft oder untersucht werden. Dies kann zu unvollständigen oder fehlerhaften Gutachten führen, die nicht alle relevanten Informationen berücksichtigen und somit keine fundierte Grundlage für Entscheidungen bieten. <p>Aufgrund unserer Bedenken ist es uns wichtig, das Gutachten des Bauprojekts Einzelhandelsansiedlung im Ostseebad Koserow kritisch zu bewerten und sicherzustellen, dass unabhängige und neutrale Gutachter beauftragt werden, um eine objektive Bewertung zu gewährleisten. In Anbetracht dieser aufgeführten Bedenken fordern wir, die Mitglieder der Bürgerinitiative Koserow, eine umfassende Überarbeitung der Auswirkungsanalyse durch einen</p> | <p>Einbeziehung der Tagesgäste wurde von der cima bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die gegen den Berechnungsansatz vorgebrachten Einwendungen sind unsubstantiiert und daher nicht abwägungserheblich.</p> <p>Zur Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen wurde berechnet auf Grundlage von der Veröffentlichung „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen. Die Kaufkraft der Tagesgäste wurde in die Ermittlung einbezogen.</p> <p>2. Seriöse Begutachtung</p> <p>Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | unabhängigen Gutachter sowie eine transparente und partizipative Einbeziehung der Bürger in den Planungsprozess. Alle relevanten Aspekte müssen sorgfältig geprüft werden, um sicherzustellen, dass die Planung den Interessen und Bedürfnissen der Gemeinschaft und nicht nur wie im vorliegenden Papier alleinigen Interessen des Investors gerecht wird. | |
| | <p>Ortsbild Die Einbindung des geplanten Lebensmittelmarktes in das Ortsbild von Koserow wird von uns Mitgliedern der Bürgerinitiative als mangelhaft angesehen. Die geplante Gestaltung und Größe des Gebäudes sowie die Parkplatzfläche führen zu einem unpassenden und überdimensionierten Erscheinungsbild, das nicht mit der umliegenden Bebauung harmonisiert. Wir befürchten, dass dies zu einer übergroßen Ansammlung von Geschäften führt, die nicht zum Charakter des Ortes passt und das Ortsbild Koserows nachhaltig beeinträchtigen wird. Es wird daher weiterhin gefordert, die Verkaufsfläche auf 799 m² und die Grundfläche auf maximal 1400 m² zu reduzieren, die Wohnfunktion im Obergeschoss aufzugeben und die Anzahl der Stellplätze erheblich zu verringern. Zudem müssen nicht befestigte Flächen begrünt werden und wir fordern eine attraktive Gestaltung des Ortsbildes sowie eine gute Einbindung des Gebäudes. Wir fordern neuerlich, erfahrene Spezialisten wie Architekten der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern oder einen Planungswettbewerb einzubeziehen, um geeignete Lösungen für die Gestaltung des Gebietes zu erarbeiten. Die vorgelegten Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden von uns als mangelhaft und unzureichend betrachtet, da unterschiedliche Lösungen für die Neugestaltung des Gebietes fehlen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung nicht ausreichend dargelegt wurden. Wir merken hiermit zum Teil wiederholt an, dass wichtige Unterlagen wie das Einzelhandelsgutachten, das Verkehrsgutachten und das Emissionsgutachten in den Auslegungsunterlagen als mangelhaft und unzureichend betrachtet werden müssen. Wir bitten Sie, unsere genannten Hinweise und Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt 1. Zuordnung der angesprochenen Themen - Gestaltung des Marktgebäudes; - Anzahl der Stellplätze; - Verkehrstechnische Untersuchung; - Schalltechnische Untersuchung; betreffen im Wesentlichen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen. 2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch werden die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> |
| | <p>Zentraler Versorgungsbereich/ZVB Wir kritisieren, dass der Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich als Standortkriterium für den geplanten Lebensmittelmarkt in Koserow nicht geeignet ist. Der empfohlene Standort liegt im Außenbereich und die Grenzziehung für den ZVB wird von uns weiter als willkürlich angesehen, nur um damit die Errichtung des großflächigen Einzelhandelmarktes zu rechtfertigen. Die Landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit MV vom 13.12.2022 bestätigt unsere Bedenken und weist darauf hin, dass die Eignung des Standortes nicht allein aufgrund seiner Lage im ZVB begründet werden kann, da die Fläche aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches von Rewe zum Bestandteil des ZVB geworden ist. Wir schlagen weiterhin vor, die Erhaltung und Entwicklung der kleinen Läden entlang der Hauptstraße zu fördern, um langfristig die Attraktivität der Hauptstraße und damit der Gemeinde Koserow zu steigern. Der aktuell geplante großflächige Einzelhandel in den ZVB würde die negativen Auswirkungen auf die Hauptstraße weiter massiv erschweren und einer Wiederbelebung des Ortskerns beträchtlich entgegenwirken. Der vorgeschlagene Standort für den Lebensmittelmarkt wird von uns als Agglomeration von verschiedenen Einzelhandelsgeschäften an der Hauptstraße von Koserow betrachtet und nicht als städtebaulich integriert angesehen. Wir betonen hiermit wiederholt, dass ein ZVB eine baulich verdichtete Lage mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend sein sollte, was beim aktuellen Standort nicht gegeben ist! Wir fordern, den Standort des Lebensmittelmarktes neu zu überdenken und eine Lösung zu finden, die besser in das Ortsbild integriert ist.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht: 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort. Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Schallschutzgutachten</p> <p>Wir befürchten Belästigungen und Einschränkungen unserer privaten Belange, der Gesundheit und der Lebensqualität für uns direkte Anwohner. Die Einschränkung der Nutzung der Kundenparkplätze zwischen 22:00 und 06:00 Uhr könnte zwar eine gewisse Linderung bieten, jedoch können organisatorische Maßnahmen allein nicht garantieren, dass die Lärmbelastung auf ein akzeptables Maß reduziert wird. Vor diesem Hintergrund stellen wir folgende Forderungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Neubewertung des Betriebskonzepts, um sicherzustellen, dass die Lärmbelastung für uns Anwohner akzeptabel ist. 2. Die Implementierung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Schallschutzfenster, üppige Begrünung, die anwohnerfreundliche Planung der Parkflächen um die Auswirkungen des Betriebs auf unser Wohngebiet zu minimieren. Es bleibt festzustellen, dass auch die Nutzbarkeit unserer Wohnräume und unserer Terrassen bzw. unseres Gartens durch die aktuelle Planung derart eingeschränkt wird, dass wir dies nur mit teuren und aufwendigen Baumaßnahmen abmildern könnten. Das wäre nicht gerecht und ist für uns nicht hinnehmbar! Eine Verkleinerung des Baukörpers würde diese Situation deutlich entspannen und Ausgleichsmaßnahmen könnten leichter getroffen werden. Die Interessen der Anwohner müssen den gleichen Stellenwert bei der Planung haben wie die Wirtschaftsinteressen der Investoren. Zum Wohle der direkten Anwohner wäre es ein Zeichen der Wertschätzung wenn folgende Dinge zugesichert / auferlegt werden: <ul style="list-style-type: none"> - Einhausung der Lieferzone - Reduzierung der Verkaufsfläche auf 800 m² und der Grundfläche auf 1400 m² - Beschränkungen der Lieferzeiten zwischen 7.00 - 19.00 Uhr - Verwendung von schalldämmenden Materialien bei Belegen und Decken - bordsteinfreie Zufahrten zu den Parkplätzen - Weisung, welche Zufahrtswege Lieferfahrzeuge zu nehmen haben - Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände mit entsprechender Begrünung - großzügiger Grünstreifenkorridor für Baumpflanzungen zum anliegenden Wohngebiet „Am Waldwinkel“ - Auflage zur Verwendung von leisen Lüftern für die Klima- und Belüftungssysteme, die zu den Parkplätzen angebracht sind - Ausgleichspflanzungen für entfernte Bäume des Areals direkt auf dem Marktgelände | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnische Untersuchung; - Schallschutzmaßnahmen; - Begrünung; - Ausgleichsmaßnahmen; - Betriebszeiten; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch werden die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> |
|--|---|--|

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>3. Eine Überprüfung und mögliche Anpassung der Betriebszeiten, um sicherzustellen, dass sie mit den Bedürfnissen von uns Anwohnern in Einklang stehen und keine unzumutbare Belästigung verursachen.</p> <p>4. Die Einbeziehung der Inhalte der Stellungnahmen, der Anliegen und Bedenken der Anwohner in den Planungs- und Genehmigungsprozess sowie endlich die lang von uns eingeforderte Schaffung von Mechanismen für eine transparente Kommunikation und Beteiligung der Gemeinschaft!</p> <p>5. Die Gewährleistung, dass die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens im Rahmen des Planungs- und Genehmigungsverfahrens sorgfältig geprüft und berücksichtigt werden, um sicherzustellen, dass die Interessen von uns Anwohnern angemessen geschützt werden.</p> <p>Wir möchten hiermit unseren tiefen Unmut über die mangelhafte Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schallschutz in den Auslegungsunterlagen für das geplante Bauprojekt in Koserow zum Ausdruck bringen. In der Informationsveranstaltung in der Sporthalle wurde uns als direkten Anwohnern Schallschutzmaßnahmen zugesichert, jedoch sind keinerlei entsprechende Planungen oder Maßnahmen in den vorliegenden Unterlagen zu finden. Wir fühlen uns in hohem Maße enttäuscht und fragen uns, wie seriös und verantwortungsvoll mit unseren Belangen umgegangen wird. Die fehlende Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minimierung von Lärmbelästigungen für uns direkte Anwohner wirft ernsthafte Zweifel an der Planung und Umsetzung des Projekts auf.</p> <p>Es ist für uns als betroffene Anwohner äußerst besorgniserregend, dass Zusicherungen bezüglich des Schallschutzes nicht eingehalten werden und wir keine angemessenen Schutzmaßnahmen erwarten können. Wir fordern daher dringend eine Überarbeitung der Planungen und die Einbeziehung effektiver Schallschutzmaßnahmen, um unsere Lebensqualität und Gesundheit zu schützen. Wir erwarten eine umgehende Stellungnahme zu diesem Sachverhalt sowie konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes im Rahmen des zu planenden Bauprojekts. Auch möchten wir hiermit erneut ernste Bedenken bezüglich des geplanten Gebäudekomplexes im Nordwesten ausdrücken, der dazu führen würde, dass unsere kleine Siedlung vollständig eingekesselt wird. Die geplante Länge von ca. 80 Metern und Höhe von 10 Metern des Gebäudes könnte insbesondere bei Inversionswetterlagen erhebliche negative Auswirkungen auf das Mikroklima in der angrenzenden Wohn- und Ferienhaussiedlung "Räuberkuhle" haben. Es besteht unsererseits die berechnete Befürchtung, dass über dem Grenzwert liegende Schadstoffbelastungen in der Siedlung auftreten könnten. Es ist uns wichtig zu betonen, dass eine solche Bebauung nicht nur das visuelle Erscheinungsbild der Umgebung beeinträchtigen würde, sondern auch schwerwiegende Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftqualität haben könnte. Inversionswetterlagen könnten durch die Einengung der Siedlung verstärkt werden, was zu einer Stagnation von Luftströmungen und einer Ansammlung von Schadstoffen führen könnte. Dieser Effekt ist durch gutachterliche Untersuchungen auszuschließen. Die Auswirkungen sind noch immer gem. §3 Nr. 1 BauGB darzulegen. Wir fordern Sie daher eindringlich auf, die geplante Bebauung im Nordwesten kritisch zu überdenken und alternative Lösungen in Betracht zu ziehen, da die Belange des Mikroklimas, der Luftqualität, des Lärmschutzes und der Gesundheit für uns als Anwohner angemessen berücksichtigt werden müssen.</p> | |
| | <p>Städtebauliche Integration</p> <p>Die fehlende städtebauliche Integration und mangelhafte Einbindung des geplanten Vorhabens in das Ortsbild von Koserow sind bedeutsame Aspekte, die berücksichtigt werden müssen. In vorangegangenen Gesprächen mit den Raumordnungsbehörden wurde festgestellt, dass eine Voraussetzung für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes in Koserow die städtebauliche Integration des Marktes in</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Wohnungen; - Ferienwohnungen; - Verkehrsanbindung; |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>der Ortslage ist, indem er von mindestens zwei Seiten durch Wohnbebauung umgeben ist. Wir sind immer noch der Meinung, der aktuelle Standort am Kölpinseer Weg erfüllt diese Anforderung nicht, da er nur auf einer Seite von Wohnbebauung umgeben ist. Die aktuell geplanten planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau an anderen Standorten (am Triftweg ein B-Plangebiet für den Neubau von 67 Sozialwohnungen sowie auf dem Gelände des Alten- und Pflegeheims vom Landkreis Vorpommern-Greifswald Neubau von ca. 70 Mitarbeiter- und Senioren-Wohnungen) innerhalb des Gemeindegebiets erschöpfen bereits die Entwicklungskapazität der Gemeinde für die nächsten Jahrzehnte, was eine Umwandlung der angrenzenden Flächen zu Wohnbauland unrealistisch macht. Die städtebauliche Integration des Standortes wird nur anhand eines angrenzenden innerörtlichen Entwicklungsgebiets für Wohnbebauung hergeleitet. Der Standort am Kölpinseer Weg muss danach zwingend als „städtebaulich nicht integriert“ eingestuft werden.</p> <p>In Bezug auf die Entwicklung von Koserow stellt sich uns noch immer die Frage, in welche Richtung der Ort Koserow sich entwickeln möchte. Die abgebildeten geplanten Bauvorhaben könnten zu einer insgesamt zu großen Anzahl von Wohnungen (150-160) in Koserow führen. Es besteht die Befürchtung, dass diese Wohnungen möglicherweise nicht dauerhaft genutzt werden, sondern als Ferienwohnungen vermietet werden könnten. Wir zweifeln weiterhin an, dass Koserow tatsächlich einen Bedarf an so vielen Wohnungen hat. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, insbesondere Ferienwohnungen, sollte überdacht und beschränkt werden. Es fehlen nach wie vor Belege dafür, dass die Straßen und öffentlichen Einrichtungen für eine solch große Anzahl an zusätzlichen Bewohnern oder Ferienbetten ausgelegt sind. Wir fordern, dass eine umfassende Planung und Infrastrukturprüfung erforderlich ist, um sicherzustellen, dass die Gemeinde angemessen auf eine potenzielle Bevölkerungszunahme vorbereitet ist. Es ist wichtig, die langfristige Auswirkung der geplanten Wohnungsprojekte auf Koserow sorgfältig zu prüfen und sicherzustellen, dass die Entwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen der Gemeinde und einer nachhaltigen Gemeindeplanung erfolgt.</p> <p>Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Kölpinseer Weg widerspricht damit den landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016.</p> <p>Wir erachten es als sinnvoller, den Standort am Kölpinseer Weg aufzugeben und stattdessen einen Nahversorgungsmarkt in der Ortsmitte zu etablieren, um sowohl den Festlegungen aus dem Konzept "Koserow 2020" als auch den Empfehlungen der Raumordnungsbehörde zu folgen. Eine mögliche Realisierung des Projektes am Standort Förster-Schrödter-Str. würde kurzfristig und ohne Bebauungsplanverfahren realisierbar sein. Dieser Standort verfügt bereits über ausreichend Parkplätze und eine gute Verkehrserschließung. Die zentrale Lage in der Ortsmitte ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit zu Fuß und reduziert zusätzlich den KFZ-Verkehr. Durch Reduzierung der Verkaufsfläche und entsprechende Maßnahmen zur Verkehrlenkung und Lärminderung können Belastungen für Anwohner minimiert werden, während gleichzeitig ein unnötiger Flächenverbrauch vermieden wird, insbesondere ökologisch wertvoller Grünflächen.</p> <p>Es ist daher wichtig, die städtebauliche Integration und Einbindung des geplanten Vorhabens in das Ortsbild von Koserow sorgfältig zu prüfen und alternative Standorte zu erwägen, um eine nachhaltige Entwicklung im Einklang mit den städtebaulichen Anforderungen sicherzustellen.</p> | <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Konzept „Koserow 2020 Es besteht tatsächlich kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es: <i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i></p> <p>Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht.</p> <p>Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22: <i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i></p> <p>Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gefordert.</p> <p>Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22: <i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i></p> <p>Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> <p>3. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebiet).</p> <p>Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | | <p>28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:</p> <p><i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> |
| | <p>Verfahrenslauf Inhalt 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow 1.4 Verfahrensablauf <i>„Die Öffentlichkeit wurde von der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in Form der Auslegung des Vorentwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow frühzeitig unterrichtet. Die Auslegung erfolgte vom 28.08.2023 bis 29.10.2023 im Amt Usedom-Süd. Die eingegangenen Stellungnahmen lehnen die Planung eines Einzelhandelsobjektes</i></p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Ein Verstoß gegen die gesetzlichen Vorgaben ist nicht erkennbar. In der Öffentlichkeitsbeteiligung wird den Bürgern Gelegenheit gegeben, sich über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Die Bürger konnten</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p><i>in Verbindung mit Wohnen am Standort „Kölpinseer Weg“ ab. Den Hinweisen aus diesen Stellungnahmen wird im Wesentlichen nicht gefolgt, da sie vorhandene Beschlüsse der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad Koserow, insbesondere das kommunale Einzelhandelskonzept, nicht berücksichtigen.“</i></p> <p>Als direkte Anwohner und Betroffene dieses Vorhabens fühlen wir uns in keiner Weise angemessen in den Planungsprozess eingebunden! Leider müssen wir ernsthafte Besorgnis über die Nichtbeachtung von Bürgerbeteiligung in dem öffentlichen Planverfahren zur Ansiedlung von Einzelhandel in unserer Gemeinde zum Ausdruck bringen! Die Bedeutung von Bürgerbeteiligung in der lokalen Planung kann nicht genug betont werden, da sie dazu beiträgt, die Anliegen und Bedenken der Gemeinschaft zu berücksichtigen und einen transparenten, demokratischen Prozess sicher zu stellen.</p> <p>Die abgebildete Tatsache, dass Bürger wie wir, die Mitglieder der Bürgerinitiative Koserow, nicht aktiv in die Diskussion und Entscheidungsfindung einbezogen wurden, lässt uns zweifeln, ob die Interessen der Gemeinschaft angemessen berücksichtigt werden. Dies hat einen Mangel an Akzeptanz und Unterstützung für das geplante Einzelhandelsprojekt in Koserow zur Folge. Es ist äußerst besorgniserregend, dass bei der geplanten Errichtung des Supermarktes in Koserow scheinbar nur die Interessen der Investoren im Vordergrund stehen und die Meinungen der Bürgerinnen und Bürger keine angemessene Berücksichtigung finden. Dies kann die soziale Harmonie in unserer Gemeinde gefährden und einen massiven Vertrauensverlust in die Verwaltungsstrukturen zur Folge haben. Dies kann zu Protesten, rechtlichen Auseinandersetzungen und zu einem generellen Misstrauen gegenüber der Planung und Umsetzung von Bauprojekten führen. All das kann nicht ernsthaft von allen beteiligten Akteuren gewollt sein. Wir fordern daher dringend, dass die Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3 BauGB in diesem Planverfahren wieder aufgenommen wird und dass die Meinungen, Anregungen und Bedenken der Anwohner ernsthaft berücksichtigt und eingearbeitet werden.</p> <p>Es ist offensichtlich, dass bisher nur die Interessen der Auftraggeber und des Investors beachtet wurden. Um ein ausgewogenes Kräfteverhältnis herzustellen und ein faires Verfahren zu gewährleisten, ist es unerlässlich, dass die Gemeinde die Finanzierung eines Bürgeranwaltes ermöglicht. Diese Forderung unsererseits muss dringend geprüft und die nötigen Schritte eingeleitet werden, um die Finanzierung eines Bürgeranwaltes sicherzustellen. Zur Sicherstellung, dass die Interessen von uns direkten Anwohnern bei diesem Planverfahren vertreten werden, ist es wichtig, dieses Budget bereitzustellen, da offensichtlich nur auf diesem Weg alle relevanten Aspekte im Planungsprozess angemessen berücksichtigt werden und ein faires Verfahren gewährleistet ist.</p> <p>Darüber hinaus scheint es, dass es an einem offenen Abwägungsprozess durch die Vertreter der Gemeinde mangelt. Wir fordern, dass die Entscheidungsträger unvoreingenommen und kritisch alle Argumente und Standpunkte abwägen, anstatt blind den Eingebungen und Versprechen der Investoren zu folgen. Das Abwägungsgebot nach § 7 BauGB ist wichtig für die Gemeinde Koserow, weil es sicherstellt, dass bei der Entscheidung über die Ansiedlung eines neuen Einzelhandels alle relevanten Belange und Interessen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden. Insbesondere in kleinen Gemeinden wie Koserow, die möglicherweise begrenzte Ressourcen und Infrastrukturen haben, ist es wichtig, dass die Planungsentscheidungen sorgfältig getroffen werden, um negative Auswirkungen auf unsere Gemeinde und ihre Bewohner zu vermeiden. Diese negativen Auswirkungen wurden durch die Stellungnahmen der Bürgerinitiative und durch private Stellungnahmen ausführlich aufgezeigt.</p> <p>Das Abwägungsgebot und die Inhalte der Bürgerbeteiligung verlangen von der Gemeinde Koserow, dass sie</p> | <p>Stellungnahmen zum Vorentwurf einreichen. Die Stellungnahmen werden ausgewertet, ob diese Berücksichtigung finden hängt vom Inhalt und nicht vom Ersteller ab.</p> <p>Ein Anspruch auf einen „Bürgeranwalt“ besteht nicht. Ein solcher ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>die unterschiedlichen Interessen, Bedürfnisse und Belange der Bürger, Unternehmen und der Umwelt berücksichtigt und gegeneinander abwägt. Dies beinhaltet die Berücksichtigung von sozialen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und ökologischen Aspekten. In Bezug auf die Ansiedlung eines neuen Einzelhandels in Koserow könnte das Abwägungsgebot zudem sicherstellen, dass die Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung nach einer angemessenen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs realistisch berücksichtigt werden. Nur durch eine gründliche Abwägung werden potenzielle Konflikte vermieden und eine langfristige positive Entwicklung der Gemeinde gefördert.</p> <p>Die gewissenhafte Abwägung vermissen wir im aktuell laufenden Verfahren. Wir fordern hiermit einen transparenten, auf Fakten beruhenden Abwägungsprozess durch die gewählten Gemeindevertreter.</p> | |
| | <p>Verkehrsproblematik: Die von der Bürgerinitiative formulierte unzureichende Berücksichtigung der bereits bestehenden Verkehrsproblematik im Bereich des geplanten Bauprojekts für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt in Koserow setzen wir als bekannt voraus. Hier sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestehende Verkehrsüberlastung: Der Ortseingangsbereich ist bereits jetzt stark überlastet, und das geplante Bauprojekt würde die Situation weiter verschärfen. Dies würde zu Staus, erhöhter Unfallgefahr und einer Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern führen. 2. Parkplatzgröße und zusätzliches Verkehrsaufkommen: Die geplante Parkplatzgröße von 116- 136 Stellplätzen (warum ist keine konkret fixierte Stellplatzmengenangabe möglich) würde zu einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen, das das bereits überlastete Straßennetz weiter belasten würde. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine derart überdimensionierte Stellplatzfläche zulässig sein sollte. 3. Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern: Die Zunahme des PKW-Verkehrs würde auch zu einer erhöhten Verkehrsunsicherheit für Fußgänger und Radfahrer führen, insbesondere im Bereich des Ortseingangs und des Kölpinseer Wegs. 4. Forderung nach alternativer Parkplatzzufahrt: Um unnötige Verkehrswege zu vermeiden, wird von uns gefordert, dass die Parkplatzzufahrt anders angeordnet wird, um die Belastung für Anwohner und die Umwelt zu verringern. 5. Notwendigkeit neuer Straßen: Wir befürchten, dass neue Straßen und Erschließungsanlagen nur für das Bauprojekt errichtet werden müssen und die Kosten dafür von der Allgemeinheit getragen werden müssten. 6. Vermutete Entscheidung über neue Straße: Es gibt Anzeichen dafür, dass bereits eine Entscheidung über eine neue Erschließungsstraße getroffen wurde, was zu weiteren Belastungen für uns Anwohner und die angrenzenden Naturräume führen würde. Die Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow liegt vor. <p>Folgende Punkte werden von uns bemängelt und mit entsprechenden Forderungen abgeleitet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatzanzahl: Es besteht eine offensichtliche Unklarheit über die Anzahl der angegebenen Parkplätze im Vergleich zum Lageplan und der Schalltechnischen Untersuchung. Wir fordern, diese Abweichungen zu erklären und die zulässige Parkplatzzahl gutachterlich korrekt ermitteln zu lassen. 2. Erschließung für Fuß- und Radverkehr: Wir verweisen hiermit ausdrücklich, dass die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten Koserows nachgewiesen werden muss. Wir sind der festen Überzeugung, dass die überwiegende Mehrheit der Einwohner einen Markt in der Ortsmitte viel leichter fußläufig und per Rad erreichen kann. Das Planungsziel ist die Nahversorgung der Einwohner und Gäste von | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrstechnische Untersuchung; - Verkehrsanbindung und Verkehrsbelastung; - Anzahl der Stellplätze; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Koserow. Die verödete Parkplatzfläche in der Förster-Schrödter-Straße bietet hier die besten Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes.</p> <p>3. Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens: Wir fordern, das Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße konkret zu zählen, um die bereits bestehende Überlastung im Bereich Kreisel/Hauptstraße zu dokumentieren. Warum wurde die Messung der Verkehrsmengen im September, nach der Hauptsaison 2023, durchgeführt?</p> <p>4. Zukünftiges Verkehrsaufkommen: Wir verlangen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen plausibel vorherzusagen ist und dass die gleichen Zahlen wie im Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt werden.</p> <p>5. Zusätzliches erzeugtes Verkehrsaufkommen: Die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist nicht zielführend und in die Irre leitend, und wir verweisen auf die tatsächliche Besucherfrequenz während der Öffnungszeiten des überdimensionierten Einzelhandelsgeschäftes. In Bezug auf die Ermittlung der Verkaufsflächengröße des Marktes von 1.500 qm kritisieren wir, dass diese nicht aufgrund der Angabe von REWE mit 15.000 Kunden pro Woche erfolgte, sondern anhand der Nachfragepotentiale der Einwohner, Übernachtungsgäste und Tagesgäste laut dem Einzelhandelskonzept der Cima aus Januar 2022. Wir bemängeln, dass unterschiedliche Annahmen zu den Kundenzahlen verwendet werden und die gleichen Zahlen in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt werden sollten. Des Weiteren zweifeln wir an, dass ein großflächiger Einzelhandelsmarkt lediglich einen Quellverkehr von 35% von Tagesgästen und Einwohnern der Insel Usedom erzeugt, die über den Kreisel den Markt anfahren. Wir verweisen dringlich hiermit wiederholt auf den Vorschlag der Bürgerinitiative, den Markt in der Ortsmitte zu bauen, da dort der überwiegende Teil des Quell- und Zielverkehrs herkommt und er somit für die Mehrheit der Einwohner und Gäste fußläufig erreichbar ist. Die angenommene Kundenzahl von 2.350 Kunden (nur in der Hauptsaison) führt bei einem Ansatz (öffentliche Quelle 2015 Durchschnittswert bulwiengesa AG) von 0,5 qm Verkaufsfläche pro Kopf zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.175 qm für den gesamten Ort. Daher hinterfragen wir, warum zusätzlich noch einmal 1.500 qm Verkaufsfläche in Koserow benötigt werden. Insgesamt kritisieren wir die Herleitung der Verkaufsflächengröße sowie die Annahmen zu den Kundenzahlen als unrealistisch und somit nicht für die Berechnung geeignet. Wir merken hiermit an, dass eine Neuberechnung unter Berücksichtigung einheitlicher Zahlen zur Abwehr von Fehlplanungen notwendig ist.</p> <p>6. Leistungsfähigkeit im Analyse-Planfall: Wir betonen hiermit ausdrücklich, dass ein stabiler Verkehrsfluss bereits jetzt nicht gewährleistet ist und dass zusätzliche negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss durch das geplante Bauprojekt berücksichtigt werden müssen.</p> <p>7. Zusammenfassung der Leistungsfähigkeitsuntersuchung: Wir weisen hiermit ausdrücklich darauf hin, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation bisher nicht konkret geplant sind und dass die Realisierung des Projekts ohne eine klare Planung des Verkehrsflusses zur Stagnation führt. Die Maßnahmen für die Verkehrlenkung sollten vor oder gleichzeitig mit der Errichtung des Einzelhandelsgeschäftes geplant und durchgeführt werden. Schwere Schäden für die vorhandene Infrastruktur, die Umwelt und die Bürger von Koserow und möglicherweise für die gesamte Insel Usedom sind so zu vermeiden. Wir fordern ein Einfrieren des Marktbaus an diesem Standort, bis die Straßensituation den Anforderungen durch diese überdimensionierte Einkaufsfläche angepasst wurde.</p> <p>8. Erschließungshinweise: Die möglichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsmarktes auf die Verkehrssituation, insbesondere auf den Kreisel, müssen zwingend ermittelt und dargestellt werden.</p> <p>Zusammenfassung:</p> | <p>5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“)</p> <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Wir weisen die Behauptung im Verkehrsgutachten, dass der Verkehr an den Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Ortes Koserow leistungsfähig abgewickelt werden kann auf das Schärfste zurück, und weisen hiermit auf die weitere Verschärfung der Verkehrssituation durch das Bauprojekt hin. Wir fordern, die besondere Verkehrssituation am Ortseingang detailliert in die Bewertung aufzunehmen und zu beurteilen. Fehlplanungen sind zu vermeiden. Wir fordern zudem hiermit eine umfassendere und realistischere Untersuchung der Verkehrssituation sowie eine Berücksichtigung der bestehenden Probleme und möglichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsmarktes auf den Verkehr in Koserow, die Bundesstraße 111 und ggf. die gesamte Insel Usedom.</p> | <p>Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |
| | <p>Umweltbericht Der Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Koserow beinhaltet eine Beschreibung der Umweltauswirkungen und eine Bewertung der potenziellen Auswirkungen auf verschiedene Umweltschutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Landschaft. Dennoch ist der Umweltbericht verbesserungsfähig aus verschiedenen Gründen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Altlasten und Kampfmittel: Wir verweisen hiermit, dass keine konkreten Aussagen über die Existenz von Altlasten oder alter Kampfmittel gemacht werden. Dies könnte ein kritisches Thema sein, insbesondere wenn später während des Bauprozesses solche Belastungen auftreten sollten. Eine gründlichere Untersuchung oder eine Erklärung, warum keine Informationen verfügbar sind, wäre hier angebracht. 2. Schutz von bedrohten Arten: Der Bericht erwähnt, dass bestimmte Arten wie z.B. der Star und der Bluthänfling in Deutschland gefährdet sind. Es ist wichtig zu prüfen, ob die geplanten Entwicklungen oder Baumaßnahmen potenzielle Lebensräume oder Brutstätten dieser gefährdeten Arten beeinträchtigen könnten. Falls ja, sollten entsprechende Schutzmaßnahmen auch vorgeschlagen und umgesetzt werden. 3. Flächeninanspruchnahme: Der Bericht spricht davon, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden sollte und dass die Entwicklung bevorzugt auf bereits genutzten Flächen stattfinden soll. Es ist wichtig sicherzustellen und nachzuweisen, dass die geplante Nutzung der Fläche den Grundsätzen der Nachhaltigkeit entspricht und keine unnötige Versiegelung oder Zerstörung von natürlichen Lebensräumen mit sich bringt. 4. Bodenbeschaffenheit: Eine genaue Beschreibung der Bodenbeschaffenheit sowie potenzieller Auswirkungen auf den Boden ist wichtig, insbesondere wenn es um Versiegelung oder andere Eingriffe in den Boden geht. Der Bericht muss, unserer Meinung nach, mögliche Risiken für den Boden und Vorschläge zur Minimierung dieser Risiken umfassen. 5. Wasserqualität und -versorgung: Eine umfassende Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauprojekts auf die Wasserqualität und -versorgung ist zudem unerlässlich. Dies umfasst sowohl die Auswirkungen auf das Grundwasser als auch auf Oberflächengewässer insbesondere bei Starkregen und | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zuordnung der angesprochenen Themen <ul style="list-style-type: none"> - Altlasten, Kampfmittel; - Ausgleichsmaßnahmen; - Entsorgung Niederschlagswasser; betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen. 2. Umweltprüfung Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung. |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>Überschwemmungen. Es muss analysiert werden, ob das Bauprojekt das örtliche Wassersystem beeinträchtigen könnte und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um negative Auswirkungen zu minimieren.</p> <p>6. Mangelnde Informationen zu bestimmten Umweltaspekten: In einigen Bereichen, wie beispielsweise der Beschreibung der Auswirkungen auf das Klima oder auf den Wasserhaushalt, könnten weitere Informationen oder Analysen erforderlich sein, um ein umfassendes Bild der Umweltauswirkungen zu erhalten. Um den Umweltbericht zu verbessern müssen folgende Maßnahmen ergriffen werden:</p> <p>Eine detailliertere Risikoanalyse ist durchzuführen, um der Öffentlichkeit potenzielle Umweltauswirkungen aufzuzeigen und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzuschlagen. Eine umfassendere Untersuchung von Altlasten und Kampfmitteln ist durchführen, um mögliche Risiken für die Umwelt und die Gesundheit zu minimieren. Die Informationen zu anderen Umweltaspekten wie Klima und Wasserhaushalt ist zu ergänzen, um der Öffentlichkeit ein vollständiges Verständnis der Umweltauswirkungen zu ermöglichen.</p> <p>Die Dokumentation der Bodenbeschaffenheit und potenzieller Auswirkungen auf den Boden ist zu verbessern, um eine nachhaltigere Bodennutzung sicherzustellen. Die Bewertung der Auswirkungen auf bedrohte Arten und Lebensräume ist zu verbessern, indem mögliche Konflikte mit geplanten Entwicklungen ermittelt und geeignete Schutzmaßnahmen vorgeschlagen werden müssen. Wir möchten anmerken, dass nur oberflächliche Untersuchungen im geplanten Gebiet durchgeführt wurden, da die guten Lebensraumbedingungen für streng geschützte Tierarten nicht aufgefallen sind. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumbedingungen, insbesondere des lockeren Gehölzbestandes und des Magerrasens, ist es möglich, dass der Neuntöter in diesem Gebiet brütet. Die Art bevorzugt trockene und sonnige Lagen in offenen oder halboffenen Landschaften mit Büschen und Waldrändern. Neben der Flugjagd nutzt der Neuntöter vegetationsfreie, kurzrasige Flächen zur Bodenjagd. Um das Vorkommen des Neuntötters zu erfassen, ist eine Revierkartierung erforderlich. Es wird zudem von Experten empfohlen, sechs Begehungen im Zeitraum von März bis Juli durchzuführen. Basierend auf diesen Erkenntnissen sollten Maßnahmen ergriffen werden, um die Brutstätten und Lebensräume des Neuntötters zu schützen. Dazu könnten beispielsweise Bauzeitenbeschränkungen während der Brutzeit, die Anlage von Ersatzhabitaten oder die Vermeidung von Störungen durch menschliche Aktivitäten gehören. Es ist wichtig, dass diese Maßnahmen sorgfältig geplant und umgesetzt werden, um den Schutz der Brutvogel zu gewährleisten und gleichzeitig die geplanten Entwicklungsprojekte zu berücksichtigen. Insbesondere verweisen wir auf die positiven Habitatbedingungen für verschiedene streng geschützte Tierarten, die im Planungsgebiet und den angrenzenden Flächen anzutreffen sind. Aufgrund des sandigen, leicht zu grabenden Untergrunds und der sonnigen Lage mit Versteck- und Schattenplätzen, vor allem unter jungen Kiefern, sind die Bedingungen für Eidechsen günstig. Zusätzlich bieten die Magerrasenflächen ein reichhaltiges Nahrungsangebot. Wir als Anwohner können bestätigen, dass Zauneidechsen in diesem Gebiet anzutreffen sind. Diese wärmeliebende Art bewohnt ein breites Spektrum an Lebensräumen, darunter strukturreiche Flächen mit Büschen und offenen Bereichen, einschließlich Straßenrändern und Wegen wie im aufgezeigten Gebiet. Das Vorkommen kann nur durch regelmäßige Begehungen, Sichtbeobachtungen und durch die Überprüfung von künstlichen Verstecken festgestellt werden. Empfohlen werden hier 5 Begehungen im Zeitraum von Mai bis September. Die Fläche ist zudem ein bedeutendes Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten. Es ist bekannt, dass es in der Umgebung eine starke Population von Mückenfledermäusen gibt. Diese Wiesenflächen werden jedoch auch von anderen Arten wie Fransenfledermäusen genutzt, daher müssen potenzielle</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Lichtemissionen als Störungsquellen berücksichtigt werden. Die Anwesenheit von Fledermäusen kann durch Echtzeitlautaufzeichnung und Lautanalyse erfasst werden, wobei die Monate Mai bis Juli besonders geeignet sind. Wir möchten darauf hinweisen, dass für eine umfassende Erfassung und Bewertung der Tier- und Pflanzenwelt im Planungsgebiet eine gründliche mehrfache Untersuchung notwendig ist. Auch die Erstellung von Ersatzhabitaten erfordert einen langfristigen Vorlauf. Wir bemängeln, dass in den bisherigen Unterlagen keine Aussagen zu Art, Umfang und Vorlaufzeiten für diese Maßnahmen enthalten sind. Die Unterlagen müssen als fehlerhaft, unvollständig und nicht ausreichend für eine fundierte Beurteilung angesehen werden. Es wird daher gefordert, dass die Unterlagen fachgerecht überarbeitet und erneut der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden. Durch die Implementierung dieser Maßnahmen muss der Umweltbericht gestärkt werden und somit eine solidere Grundlage für die Planung und Durchführung des Bauprojektes bieten, die sowohl ökologisch als auch sozial verträglich sein muss. Die Beteiligung der Öffentlichkeit muss mit vollständigen und fundierten Unterlagen erfolgen, um eine angemessene Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß §53 Nr. 1 BauGB zu ermöglichen.</p> | |
| | <p>Fazit</p> <p>Im Rahmen der aktuellen Auslegung für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow müssen wir auf die dargestellten Schwächen in den Auslegungspapieren hinweisen. Wir, die Bürgerinitiative Koserow, fordern Sie auf, das laufende Verfahren zur Einzelhandelsansiedlung in Koserow vorübergehend zurückzustellen. Unser Anliegen beruht auf dem Fehlen wichtiger Informationen in Bezug auf das geplante Vorhaben. Wir glauben, dass es im Interesse der Gemeinschaft und der Transparenz notwendig ist, diese Fragen zu klären, bevor das Verfahren fortgesetzt wird. Wir schlagen vor, die Rückstellung des Verfahrens zu nutzen, um diese offensichtlichen Defizite zu beheben und sicherzustellen, dass alle relevanten Informationen verfügbar sind.</p> <p>Um dem Anspruch einer ganzheitlichen Betrachtung Koserows gerecht zu werden, ist es unserer Meinung nach erforderlich, dass der aktuelle Bebauungsplan überarbeitet wird und konkrete Festlegungen getroffen werden. Aufgrund der Komplexität und der notwendigen Gestaltungskompetenz können diese Festlegungen in der Regel nur von erfahrenen und unabhängigen Spezialisten erarbeitet werden. Zu diesem Zweck möchten wir wiederholt auch mit der heutigen Stellungnahme vorschlagen, die Fachleute der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern mit ihrem „mobilen Gestaltungsbeirat“ in die Planungsprozesse einzubeziehen. Alternativ besteht die Möglichkeit, einen Planungswettbewerb gemäß den Richtlinien des GRW durchzuführen.</p> <p>Wir möchten die Gemeinde Koserow daher dazu ermutigen, diese Möglichkeiten zum Wohle und zur Weiterentwicklung unseres Ortes zu nutzen. Eine attraktive Gestaltung des Ortsbildes und eine gelungene Einbindung des Gebäudes werden nicht nur das Erscheinungsbild unseres Gemeindebereichs positiv beeinflussen, sondern auch zur Steigerung der Lebensqualität für unsere Einwohner und Gäste beitragen. Wir möchten Sie höflich darum bitten, die von uns vorgebrachten Hinweise und Bedenken zu berücksichtigen und die Planung unter Berücksichtigung einer ganzheitlichen Betrachtung des Ortes zu überarbeiten. Eine umfassende Analyse und Einbindung der örtlichen Gegebenheiten sowie eine ganzheitliche Herangehensweise sind entscheidend, um ein stimmiges und nachhaltiges Konzept zu entwickeln, das den Bedürfnissen und Anforderungen unserer Gemeinde gerecht wird.</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überarbeitung der Planung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ - äußere Gestaltung des Marktes / Ortsbild; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>Unsere Bürgerinitiative betrachtet es als erstrebenswert, den Einzelhandel auf der gesamten Insel Usedom durch ein inselumfassendes Einzelhandelsgutachten zu steuern. Durch eine solche umfassende Analyse könnten die bereits bestehenden Einzelhändler sowie die daraus resultierenden Bedarfe für die Insel besser berücksichtigt werden.</p> <p>Wir sind davon überzeugt, dass eine solche Herangehensweise nicht nur zu einem verbesserten Ergebnis führen wird, sondern auch das Vertrauen und die Zufriedenheit der Gemeindemitglieder in die Planungsprozesse stärken wird.</p> <p>Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Aufmerksamkeit und Ihre Bemühungen und stehen Ihnen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> | |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| ö02 | | |
| 02.1 | Datum 06.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir Einspruch ein gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in Verbindung mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow.</p> <p>Gründe: Wir sind unmittelbar angrenzende Anwohner dieses Projektes und somit vollends betroffen von einer Reihe wesentlicher Lebens- und Gesundheitseinschränkungen, Wertminderung unseres Grundstücks, Umweltbelastungen im höchsten Maße, Lärmbelastigungen, Verkehrskollaps bei Zufahrt zu unserem Grundstück bzw. zur Wohnsiedlung, etc. etc.</p> <p>Auf diese und weitere Einwände sind wir bereits auch schon ausführlich in unserer Stellungnahme vom 14.04.2023, gegen den am 27.03.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“, eingegangen.</p> <p>Leider gab es hierzu Ihrerseits auch noch keine Reaktionen. Wir haben das Gefühl, dass wir als Bürger und Betroffene Menschen überhaupt nicht erst genommen werden, das man uns überhaupt nicht sieht. Diese Situation ist wirklich sehr enttäuschend, und gibt uns immer mehr den Eindruck, dass es hier nicht um menschenfreundliche Entscheidungen im Sinne der Natur, des Menschen, der Gäste und der Anwohner geht, sondern nur um Kommerz und Profit Gewinnung Einzelner. Zeigen Sie uns doch, dass Sie für die Menschen entscheiden und nicht gegen sie, Menschen unfreundliche Konzepte und Projekte gibt es doch wahrlich genug in diesem Land, lassen Sie uns doch zusammen eine gute und konstruktive Lösung im Sinne aller Betroffenen finden.</p> <p>Wir können in den Unterlagen zum geplanten Vorhaben keine Hinweise auf Auswirkungen des Einzelhandelslärms auf das umliegende Gebiet finden. Gibt es hier spezielle Gutachten, die die Auswirkungen des zusätzlichen Projektes mit berücksichtigen? Ist das Gebäude so gestaltet und isoliert, dass der Lärm nicht von innen nach außen dringt? Sind schallabsorbierende Materialien, Fenster und Türen sowie Lärmschutzwände und Begrünung zum Wohngebiet vorgesehen? Werden die Lärmschutzpegel eingehalten? Wo kann ich das in den Unterlagen ersehen? Wird die Verkehrsplanung und Gestaltung der Parkplätze so vorgenommen, dass die Lärmbelastigung für uns direkte Anwohner maximal reduziert wird. Gibt es Gutachten? Wo finde ich diese Informationen? Sind Lärmmessungen vorgesehen, um die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften einzuhalten? Welche konkreten Lärmschutzmaßnahmen sind für das Gesamtvorhaben vorgesehen? Bitte fügen Sie diese den Unterlagen bei!</p> <p>Der Ortskern wird bzw. ist immer ruhiger geworden durch verkehrsberuhigte Zonen, Spielstraßen und kaum Einkaufsmöglichkeiten. Auch wir finden es gerechter, wenn die (durch Errichtung eines zweiten Marktes) damit einhergehenden Belastungen auf alle Bürger und Bewohner des Ortes verteilt wird, da wir hier „Am Waldwinkel“ wirklich schon extremen Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Warum baut man nicht im Ort (Parkplatzfläche in der Förster-Schrödter-Straße) einen kleineren Markt, so wie es ihn ja auch schon mal gab. Hier im Ort sind doch die Menschen, die sich auch einen zweiten Markt wünschen (Urlauber und ältere Bewohner), dieser wäre dann auch fußläufig zu erreichen und würde so auch zu einer Verkehrsberuhigung beitragen und den Ort wieder beleben. Es gab hier einen wunderschönen Alternativvorschlag von Herrn</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Die erfolgte Auslegung des Vorentwurfes ist die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnische Untersuchung; - Schallschutzmaßnahmen; - Verkehrstechnische Untersuchung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>3. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt. Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Achim Dreischmeier und seiner Frau. Koserow hat auch keinen speziellen Versorgungsauftrag für umliegende Orte und somit bedarf es keinem so großen Markt wie im Projekt vorgesehen. Welche Erhebungen, Gutachten bestätigen eine solche Marktgröße? Auch wir fordern Sie auf, diese Gutachten erstellen zu lassen und sie den Unterlagen für die frühzeitige Bürgerbeteiligung beizufügen. Aktuell gibt es wohl keinerlei Informationen dazu. Ein Markt am Ortsrand, hier bei uns am Kölpinseer Weg trägt nach wie vor nur zum Aussterben des Ortes und zum weiteren Einkaufstourismus bei. Außerdem ist die Verkehrssituation zur Auffahrt auf die Hauptstraße vom Kölpinseer Weg eine totale Katastrophe, Fußgänger, Radfahrer und Autos fahren und laufen ungeregelt zwischen den Einzelhandels-einrichtungen hin und her. Es befinden sich an der Hauptstraße unmittelbar an dem Kreisverkehr B111 auf einer Länge von ca. 200m beidseitig 10 Zufahrten zu großen Stellplatzanlagen und Straßeneinmündungen. Eine Verschärfung dieser Situation durch das geplante Vorhaben ist unverantwortlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warum gibt es keine Verkehrsanalyse die zur Hochsaison durchgeführt wurde? • Warum muss der gewünschte Markt so groß gebaut werden? • Wer legt das fest und welche rechtliche Vorgabe sagt, das das so sein darf und muss? <p>Es sind keine Unterlagen und Untersuchungen bezüglich etwaiger Alternativstandorte zu finden. Wir fordern Sie auf, diese den Unterlagen beizufügen. Wir haben natürlich das Recht, uns umfänglich Kenntnis von diesen Messdaten, Gutachten, Erhebungen einholen zu können. Die Gemeindevertreter sollten ohne Kenntnis dieser Fakten keine Entscheidung zur Marktansiedlung treffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gibt das Konzept 2020plus, warum verstoßen sie dagegen, wozu wurde dieses denn erstellt? Ist das gesamte Verfahren fachmännisch korrekt und damit rechtssicher abgelaufen? <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wie sie sehen gibt es so viele ungeklärte Fragen und Bedenken von vielen Anwohnern gegen dieses geplante Projekt. Wir bitten Sie, die Interessen aller Bürger Koserows zu vertreten und in diesem Sinne zu handeln. Bürgerinteressen sollten vor Konzerninteressen stehen. Diese Bürgerinteressen zu schützen, ist Aufgabe des Bürgermeisters und der Gemeindevertreter! Leider vermissen wir das. Außerdem schließen wir und natürlich dem Einspruch der Bürgerinitiative Koserow in allem Punkten an. Wir verbleiben mit herzlichen Grüßen aus dem Waldwinkel in Koserow</p> | <p>geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | | <p>Lebensmittelvollsortimenters ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Konzept „Koserow 2020“.</p> <p>Es besteht tatsächlich kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es: <i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i></p> <p>Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht.</p> <p>Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22: <i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i></p> <p>Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelbetriebes gefordert.</p> <p>Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22: <i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i></p> <p>Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> |
| 02.2 | Datum 19.03.2024 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir erneut Einspruch ein gegen die 14.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in Verbindung mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und | Kenntnisnahme wird nicht berücksichtigt Die erfolgte Auslegung des Entwurfes ist die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB. Ein Einspruch ist nicht statthaft. |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Wohnen am Kölpinseer Weg" der Gemeinde Koserow. Gründe: Wir sind nach wie vor der Meinung, dass der oben genannte Bebauungsplan nicht im besten Interesse der Menschen des Ortes Koserows ist. Wir sind unmittelbar angrenzende Anwohner dieses Projektes und somit vollends betroffen von einer Reihe wesentlicher Lebens- und Gesundheitseinschränkungen, Wertminderung unseres Grundstücks, Umweltbelastungen im höchsten Maße, Lärmbelastigungen, Verkehrskollaps bei Zufahrt zu unserem Grundstück bzw. zur Wohnsiedlung, etc. etc. Auf diese und weitere Einwände sind wir bereits auch schon ausführlich in unserer Stellungnahme vom 14.04.2023 und 06.10.2023, gegen den am 27.03.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ eingegangen. Leider gab es hierzu Ihrerseits auch immer noch keine Reaktionen. Wir haben das Gefühl, dass wir als Bürger und betroffene Menschen überhaupt nicht erst genommen werden, das man uns überhaupt nicht sieht. Diese Situation ist wirklich sehr enttäuschend, und gibt uns immer mehr den Eindruck dass es hier nicht um menschenfreundliche Entscheidungen im Sinne der Natur, des Menschen, der Gäste und der Anwohner geht, sondern nur um Kommerz und Profitgewinnung Einzelner. Zeigen sie uns doch das sie für die Menschen entscheiden und nicht gegen sie, Menschen unfreundliche Konzepte und Projekte gibt es doch wahrlich genug in diesem Land, lassen sie uns doch zusammen eine gute und konstruktive Lösung im Sinne aller Betroffenen finden. Wir haben uns vor 16 Jahren entschieden hier am Ortsrand des Seebades Koserow Ruhe und ein schönes Plätzchen zum Leben zu finden, leider gibt es nun schon genügend Einschränkungen durch anliegende Gewerbe wie z.B. Kaufhaus Stolz, den Erdbeerhof, hier leiden wir schon jetzt sehr unter der Lärmbelastung, besonders seit die Achterbahn entstanden ist. Wir können in den Unterlagen zum geplanten Vorhaben keine Hinweise auf Auswirkungen des Einzelhandelslärms auf das umliegende Gebiet finden. Gibt es hier spezielle Gutachten die die Auswirkungen des zusätzlichen Projektes mit berücksichtigen? Ist das Gebäude so gestaltet und isoliert, dass der Lärm nicht von innen nach außen dringt? Sind schallabsorbierende Materialien, Fenster und Türen sowie Lärmschutzwände und Begrünung zum Wohngebiet vorgesehen? Werden die Lärmschutzpegel eingehalten? Wo kann ich das in den Unterlagen ersehen? Was ist mit Maßnahmen zum Schutz vor Elektrosmog? Wird die Verkehrsplanung und Gestaltung der Parkplätze so vorgenommen, dass die Lärmbelastigung für uns direkte Anwohner maximal reduziert wird. Gibt es Gutachten? Wo finde ich diese Informationen? Sind Lärmmessungen vorgesehen, um die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften einzuhalten? Welche konkreten Lärmschutzmaßnahmen sind für das Gesamtvorhaben vorgesehen? Bitte fügen Sie diese den Unterlagen bei! Der Ortskern wird bzw. ist immer ruhiger geworden durch verkehrsberuhigte Zonen, Spielstraßen und kaum Einkaufsmöglichkeiten. Auch wir finden es gerechter wenn die (durch Errichtung eines zweiten Marktes) damit ein herziehenden Belastungen auf alle Bürger und Bewohner des Ortes verteilt wird, da wir hier „Am Waldwinkel“ wirklich schon extremen Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Warum baut man nicht im Ort (Parkplatzfläche in der Förster-Schrödter-Straße) einen kleineren Markt, so wie es ihn ja auch schon mal gab. Hier im Ort sind doch die Menschen die sich auch einen zweiten Markt wünschen (Urlauber und älterer Bewohner), dieser wäre dann auch fußläufig zu erreichen und würde so auch zu einer Verkehrsberuhigung</p> | <p>Die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte für das Verfahren, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermengt. 1. Zuordnung der angesprochenen Themen Die Themen: - Schalltechnische Untersuchung; - Verkehrstechnische Untersuchung; - Verkehrsführung / Verkehrsbelastung; - Schallschutzmaßnahmen; betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen. 2. Konzept „Koserow 2020“. Es besteht tatsächlich kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es: <i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i> Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht. Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22: <i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i> Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gefordert. Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22: <i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i> Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>beitragen und den Ort wiederbeleben. Zurzeit gibt es ja nur noch Eisdielen, Imbisse und Restaurants, sehr wenig Geschäfte und zentrale Plätze zur Begegnung der Einheimischen. Es gab hier einen wunderschönen Alternativ Vorschlag von Herrn Achim Dreischmeier und seiner Frau. Koserow hat auch keinen speziellen Versorgungsauftrag für umliegende Orte und somit bedarf es keinem so großen Markt wie im Projekt vorgesehen. Welche Erhebungen, Gutachten bestätigen eine solche Marktgröße? Auch wir fordern Sie auf, diese Gutachten erstellen zu lassen und sie den Unterlagen für die frühzeitige Bürgerbeteiligung beizufügen.</p> | <p>die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> |
| | <p>Aktuell gibt es wohl keinerlei Informationen dazu. Ein Markt am Ortsrand, hier bei uns am Kölpinseer Weg trägt nach wie vor nur zum Aussterben des Ortes und zum weiteren Einkaufstourismus bei. Außerdem ist die Verkehrssituation zur Auffahrt auf die Hauptstraße vom Kölpinseer Weg eine totale Katastrophe, Fußgänger, Radfahrer und Autos fahren und laufen ungeregelt zwischen den Einzelhandelseinrichtungen hin und her. Es befinden sich an der Hauptstraße unmittelbar an dem Kreisverkehr B111 auf einer Länge von ca. 200m beidseitig 10 Zufahrten zu großen Stellplatzanlagen und Straßeneinmündungen. Eine Verschärfung dieser Situation durch das geplante Vorhaben ist unverantwortlich. Weitere Fragen die wir uns stellen: * Warum gibt es keine Verkehrsanalyse die zur Hochsaison durchgeführt wurde? * Warum muss der gewünschte Markt so groß gebaut werden? * Wer legt das fest und welche rechtliche Vorgabe sagt, dass das so sein darf und muss? Es sind keine Unterlagen und Untersuchungen bezüglich etwaiger Alternativstandorte zu finden. Wir fordern Sie auf diese den Unterlagen beizufügen. Wir haben natürlich das Recht, uns umfänglich Kenntnis von diesen Messdaten, Gutachten, Erhebungen einholen zu können. Die Gemeindevertreter sollten ohne Kenntnis dieser Fakten keine Entscheidung zur Marktansiedlung treffen. Es gibt das Konzept 2020 plus, warum verstoßen sie dagegen, wozu wurde dieses denn erstellt? Ist das gesamte Verfahren fachmännisch korrekt und damit rechtssicher abgelaufen? Sehr geehrte Damen und Herren, wie sie sehen gibt es so viele ungeklärte Fragen und Bedenken von vielen Anwohnern gegen dieses geplante Projekt. Wir bitten Sie, die Interessen aller Bürger Koserows zu vertreten und in diesem Sinne zu handeln. Bürgerinteressen sollten vor Konzerninteressen stehen. Diese Bürgerinteressen zu schützen, ist Aufgabe des Bürgermeisters und der Gemeindevertreter! Leider vermissen wir das. Außerdem schließen wir und natürlich dem Einspruch der Bürgerinitiative Koserow in allem Punkten an. Wir verbleiben mit herzlichen Grüßen aus dem Waldwinkel in Koserow</p> | <p>3. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Kenntnis der Gemeindevertreter</p> <p>Den Gemeindevertreten liegen alle im Verfahren eingeholten Fachgutachten vor.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|---|
| ö03 | | |
| 03.1 | Datum 17.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren [...], hiermit lege ich erneut Widerspruch gegen die 14.Änderung der Flächennutzung sowie den am 27.3.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan Nr. 22,„Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ ein. Begründung: Weiter ungeklärt bleibt die behördliche Bewertung des Cima-Gutachtens. Dieses wurde dem Bebauungsplan Nr. 22 zugrunde gelegt. Die Bürgerinitiative vermutet ein hier vorliegendes Gefälligkeitsgutachten, da Zahlen nicht korrekt erhoben wurden. Der aktuell geplante Standort wurde allein auf die Realisierung von großflächigem Einzelhandel (bis zu 1650m²) durch das Gutachten bestimmt. Die Standortwahl sollte aber nicht aus einzelhandelstechnischer Sicht getroffen werden. Der 14. Änderung der Flächennutzung liegt kein Einzelhandelskonzept bei. Somit ist es mir nicht möglich, mich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung umfänglich zu informieren. Die Frage, ob in Koserow überhaupt die Ansiedlung von solch großflächigem Einzelhandel genehmigungsfähig ist, kann ich durch die Auslegungspapiere auch nicht beantwortet sehen. Die Auswirkungen der Gesamtansammlung an Einzelhandelseinrichtungen für den beplanten Bereich müssen entsprechend untersucht und bewertet werden. Diese Auswirkungen sind für mich durch die Auslegungen nicht erkennbar. Das betrifft auch die Auswirkungen auf die Umwelt, die städtebauliche Entwicklung, innerörtliche und überörtliche Einzelhandelsstrukturen, die Belange der direkten Anwohner, Verkehrsentwicklung und das zu erwartende Ortsbild. Das zu planende Verfahren sollte ruhen, bis alle Auswirkungen gutachterlich untersucht wurden. Massive Fehlplanungen sind zum Wohle der Koserower Bürger sowie der Einwohner der Nachbargemeinden und ggf. der gesamten Insel Usedom zu verhindern. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sollten wir als direkte Anwohner auch besser in die Entscheidungen zur Einzelhandelsneuan siedlung einbezogen werden. Dies würde zu einer besseren, effektiveren und sozial gerechteren Planung führen. Die Probleme und Herausforderungen durch diese Planung wurden durch die Bürgerinitiative in Form von Anregungen und Vorschlägen kommuniziert. Leider ist in den gesamten Auslegungsunterlagen keine Einarbeitung zu erkennen. Sicherlich ist aus heutiger Sicht in den Sommermonaten, bedingt durch die Urlauber der eine NETTO Markt zu wenig Verkaufsfläche für den Ort Koserow. Ursache sind nicht nur die Urlauber und Einwohner aus Koserow, sondern auch die Einwohner und Urlauber aus dem Nachbarorten Zempin und Kölpinsee. Dort befindet sich keine Einkaufsmöglichkeit, so dass die Urlauber und Einwohner aus Zempin und Kölpinsee nach Koserow zum Einkaufen kommen müssen. Dadurch verdoppeln sich die Käuferzahlen in Koserow. Somit ist es richtiger den in Koserow angedachten 2. Markt in Zempin und Kölpinsee zu planen, so dass die Bürger dort ebenfalls eine Einkaufsmöglichkeit haben, den sie unter Umständen sogar fußläufig erreichen können. Dies würde die Verkehrsdichte mindern und die Bürger- und Urlaubierzufriedenheit der Zempiner und Kölpinseer Bürger deutlich bessern. Der geplante überdimensionalisierte Markt in Koserow würde auch dazu führen, dass im Nachbarort auf der anderen Seite in Loddin/Kölpinsee die EDEKA Filiale (Zweigstelle der EDEKA Hauptfiliale in Ückeritz) ihren Standort wegen fehlender Wirtschaftlichkeit aufgeben würde. Dort gibt es eine bestehende Neuplanung für den Markt. Die Vorhabenträgerin wird diese Planung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht umsetzen,</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Die erfolgte Auslegung des Vorentwurfes ist die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtige Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden. 1. Zuordnung der angesprochenen Themen Die frühzeitige Beteiligung erfolgte für das Verfahren 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vermischt. Die angesprochenen Themen: 1. Verkehrsentwicklung; 2. Verkehrstechnische Untersuchung; 3. Ortsbild; 4. Auswirkung auf andere Einzelhandelsbetriebe; betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen. 2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. 3. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht: 1. Parkplatz „Seeblick“</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>sollte es in Koserow zur Entstehung von großflächigem Einzelhandel kommen. Ein weiterer Käuferstrom nach Koserow wäre somit geschaffen. Das ohnehin schon hohe Verkehrsaufkommen würde sich weiter erhöhen. Erst wenn es in Zempin einen Einkaufsmarkt gibt und in Loddin/Kölpinsee dem Einkaufsmarkt eine wirtschaftliche Sicherheit des Weiterbetriebes gesichert ist, sollte man über ein Bedarfsgutachten für einen 2. Markt in Koserow nachdenken.</p> <p>Sollte sich dann in einem Gutachten der Bedarf ergeben, ist ein 2. Markt in zentraler Ortslage sinnvoll, so dass die Urlauber auf dem Weg vom Strand zur Unterkunft ihre Einkäufe tätigen können. Warum sollte das nicht für Koserow realisierbar sein in der Förster-Schrödter-Straße. Welche Argumente schließen das aus. Sind mögliche Alternativstandorte fachgerecht geprüft worden? In den Auslegungsunterlagen kann ich diese Informationen nicht finden. Der Standort Förster-Schrödter-Straße würde wiederum den PKW-Verkehr reduzieren und die Ostseebäder auch attraktiver für Urlauber machen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Dies ist in der heutigen Zeit des drohenden Klimawandels politisch gewollt und sollte somit auch Berücksichtigung bei der Planung größer Bauprojekte finden. Den Auslegungen fehlt diesbezüglich ein schlüssiges Verkehrsgutachten. Eine Zentralisierung größerer Einkaufsmärkte in wenigen Orten fördert den Individualverkehr, da man aus dem Nachbarort zum Großeinkauf mit dem PKW fährt. Innerhalb des Ortes lässt sich ein Einkauf fußläufig oder mit dem Fahrrad tätigen. Wegen der geringeren Entfernung ist dies dann auch des Öfteren möglich, da die Einkaufsmengen nicht so groß sind. Auch wegen einer vergessenen Kleinigkeit muss man nicht mit dem PKW in den Nachbarort fahren, wie es jetzt die Zempiner und Kölpinseer Einwohner tun müssen. Bitte fertigen Sie entsprechende Bedarfsgutachten und Auswirkungsanalysen zu einem Einzelhandelsprojekt an allen Standorten an. Hier sollte eine Marktgröße von 800m² -1200m² zugrunde gelegt werden.</p> <p>Ich hoffe, dass ein nachhaltiges Einkaufskonzept auf der Insel Usedom berücksichtigt wird, so dass zunächst in jedem Ort eine einkaufsmöglichkeit errichtet wird, bevor man in einem Ort eine zweite plant.</p> | <ol style="list-style-type: none"> 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelschwerpunkt von Koserow und sorgt folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | | <p>Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |
| 03.2 | Datum 01.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, folgende Gründe für meinen Widerspruch setze ich durch meine bereits erteilten Stellungnahmen als inhaltlich bekannt voraus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erhebliche Zweifel an der Behördenbewertung des Cima-Gutachtens, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. 2. Fehlen eines glaubwürdigen Einzelhandelskonzepts für die geplante Fläche. 3. Unzureichende Berücksichtigung der Auswirkungen auf Umwelt, Stadtentwicklung, Einzelhandelsstrukturen und Verkehr. 4. Meine Forderung nach einer besseren Einbeziehung der direkten Anwohner in Entscheidungsprozesse. 5. Mein Vorschlag, einen Markt in benachbarten Orten zu planen, um die Verkehrsdichte zu reduzieren und die Zufriedenheit der Bürger in den Nachbarorten zu verbessern. 6. Kritik an der fehlenden Berücksichtigung von Alternativstandorten und fehlendem Verkehrsgutachte 7. Betonung der Notwendigkeit eines nachhaltigen Einkaufskonzepts auf Usedom, das eine Einkaufsmöglichkeit in jedem Ort vorsieht, bevor eine zweite in einem Ort geplant wird. 8. Alle bislang abgegebenen Stellungnahmen behalten weiterhin Gültigkeit. <p>Ich möchte hiermit meine Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans i.V. m. dem Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Ostseebad Koserow abgeben. Ich möchte auf verschiedene Punkte hinweisen, die meiner Ansicht nach sorgfältiger Prüfung bedürfen und bitte um eine entsprechende Berücksichtigung meiner Bedenken Planverfahren:</p> <p>ich kritisiere weiterhin die Größe von 1500 m² des geplanten Marktes und hinterfrage hiermit die Notwendigkeit angesichts bereits bestehender Einkaufsmöglichkeiten in der direkten Umgebung. Ich fordere eine Einschränkung der Marktgröße auf eine zur Gemeinde Koserow passenden Größe. Die</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Die erfolgte Auslegung des Entwurfes ist die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB. Ein Widerspruch ist nicht statthaft.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsentwicklung; - Verkehrssicherheit; - Ortsbild; - Auswirkung auf andere Einzelhandelsbetriebe; - Verkehrstechnische Untersuchung; - Schalltechnische Untersuchung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Landesplanerische Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums von 12/22 stelle ich als inhaltlich bekannt voraus. Hier wird eindeutig eine maximale Verkaufsflächengröße von 1200 m² nahe gelegt. Zudem kann die Standorteignung nicht mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich begründet werden, da die Fläche aufgrund des Ansiedlungswunsches des Investors überhaupt erst zum Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches geworden ist. Ich bin noch immer der Meinung, dass der aktuell geplante Standort im Außenbereich liegt. Warum muss dieser Versorgungsbereich weiter mit der Ansiedlung eines solch großflächigen Einzelhandelsgeschäftes „gestärkt“ werden? Ich sehe hier weiterhin nur die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelhandelskonzerns als Maximalprofiteur bedient. Die wirklichen Interessen der Einwohner und Gäste Koserows werden mit dieser vorliegenden Planung weiterhin nicht berücksichtigt. Warum wird die städtebauliche Integration nicht als Messinstrument für die Marktansiedlung in Betracht gezogen, damit werden die Bedürfnisse der Einwohner Koserows viel besser abgebildet. Das Recht auf Bürgerbeteiligung wurde umfangreich wahrgenommen durch die Abgabe von Stellungnahmen, die wiederum die Bedürfnisse der Bevölkerung ablichten. Bislang finden sich nur keinerlei Inhalte der Anregungen und Hinweise durch die Bürger in Ihrer Planung wieder. Dieser Umstand wirft Fragen auf.</p> <p>Ich möchte auf das Einzelhandelskonzept der CIMA verweisen, das der Planung des großflächigen Einzelhandels zugrunde liegt. Dieses Konzept basiert auf falschen Basisdaten und ist daher nicht geeignet, als Entscheidungsgrundlage für die Empfehlung zur Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsgeschäftes in Koserow zu dienen. Das Konzept betrachtet zudem die Alternativstandorte allein nach der Bedingung, der in der aktuellen Planung dargestellten großflächigen Verkaufsflächengröße. Zudem erscheint es mir fragwürdig, wie glaubwürdig die Ergebnisse der CIMA sind, da sie im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitet wurden, der bereits das Grundstück gepachtet und teilweise erworben hat. Es besteht die Möglichkeit, dass die Ergebnisse zugunsten des Vorhabenträgers beeinflusst wurden. Es wäre ratsam, die Unabhängigkeit der CIMA zu überprüfen und sicherzustellen, dass ihre Analysen objektiv und neutral durchgeführt wurden. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert der mehrfachen Forderung, ein neues Einzelhandelsgutachten von unabhängigen Gutachtern durchführen zu lassen, nachzukommen.</p> <p>Verkehrseinschätzung:</p> <p>Ich möchte hiermit betonen, dass der zusätzliche Verkehr durch den großflächigen Markt die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gefährden könnte, insbesondere der Kinder und älteren Mitbürger. Ich fordere eine detailliertere Verkehrsstudie und kritisiere, dass die aktuelle Studie von einem direkt beteiligten Unternehmen in Auftrag gegeben wurde. Wie objektiv und neutral ist somit auch diese Analyse zum Verkehr erstellt worden?</p> <p>Meine Hauptkritikpunkte zur Verkehrstechnischen Untersuchung zum B-Plan „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow sind wie folgt:</p> <p>Eine mangelnde Berücksichtigung der Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsmarktes auf den überörtlichen Verkehr, insbesondere angesichts der direkten Lage an der Bundesstraße 111. Die offensichtliche Abweichung bei der Angabe der Anzahl der Pkw-Stellplätze in verschiedenen Abschnitten der Untersuchung. Ich kritisiere die Herangehensweise zur Ermittlung des bestehenden und zukünftigen Verkehrsaufkommens, insbesondere möchte ich die Notwendigkeit konkreter Verkehrszählungen anmerken. Die Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow wirft in Bezug auf ihre Methodik und Datengrundlage einige Bedenken auf, wie aus dem vorliegenden Gutachten hervorgeht.</p> | <p>ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte</p> <p>3. Stellungnahme Ministerium</p> <p>Die landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit vom 13. Dezember 2022 stellt auf die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 5. September 2017 ab. Gemäß der Aufgabenstellung sollte von der BBE die Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Ostseebad Koserow mit einer Verkaufsflächengröße von 1.200 m² geprüft werden. Die Marktgröße war also fest vorgegeben. Eine Prüfung, ob auch ein Markt mit 1500 qm Verkaufsfläche zulässig wäre, erfolgte damit gerade nicht. Die Auswirkungsanalyse ist zudem mit ihren damaligen Annahmen veraltet. Maßgeblich ist die Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow der CIMA Beratung + Management GmbH vom 12. Mai 2023.</p> <p>4. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die Quelldaten, auf denen die Ergebnisse basieren, nicht ausreichend transparent dargelegt werden. Die Verwendung von „Erfahrungswerten“, die nicht durch konkrete Quellen gestützt werden, erscheint mir problematisch und könnte die Realität möglicherweise nicht angemessen widerspiegeln. Zudem ist die Durchführung der Verkehrszählung zu kritisieren, da sie auf einer vergleichsweise kurzen und nicht näher spezifizierten Erhebung basiert, die so nicht repräsentativ für das tatsächliche Verkehrsaufkommen ist. Ich möchte anmerken, dass die fehlende Angabe von genauen Daten wie Datum und Wetterbedingungen die Nachvollziehbarkeit und Glaubwürdigkeit der Ergebnisse massiv beeinträchtigt. Des Weiteren muss ich auf die Verwendung veralteter Daten aus dem Jahr 2018 hinweisen, die möglicherweise nicht mehr repräsentativ für die aktuelle Verkehrssituation sind. Auch bewerte ich die Annahme eines wohlwollenden Verkehrsaufkommens von 100 Kfz-Fahrten je Stunde und Fahrtrichtung, basierend auf einer Verkehrsbeobachtung an einem einzigen Tag als Zweifel erweckend. Diese Annahme ist unrealistisch und unterstreicht die mangelnde Repräsentativität der Daten und der Methodik. Es fällt eine irreführende Darstellung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens durch den Markt und dessen Auswirkungen auf die dadurch entstehende Verkehrssituation auf. Es fehlt die Berücksichtigung der sehr spezifischen Verkehrssituation, insbesondere am Ortseingang und am Kreisverkehr, das Fehlen ist nicht hinnehmbar für die vorliegende Begutachtung. Ich hege berechnete Zweifel an der Realisierbarkeit und Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation, welche in diesem Gutachten präsentiert werden. Zudem liegt eine offensichtliche Ignoranz gegenüber der prognostizierten Zunahme von Fußgängern und Fahrradfahrern zwischen Karls-Erdbeerdorf und dem geplanten REWE-Markt vor und damit werden die potenziellen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss unrealistisch darstellbar. Zudem bestehen weiter erhebliche berechnete Zweifel an der Fußläufigkeit des Einzelhandelsmarktes aus den Wohngebieten des Ortes Koserow. Es bleibt festzustellen, es fallen eindeutige Ungereimtheiten bei der Festlegung der Kundenzahlen und ihrer Auswirkungen auf die Verkaufsflächengröße des Marktes auf. Kritisch muss zudem die räumliche und zeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens sowie an der Einbeziehung der Bewohner aus den Nachbarorten in die Verkehrsanalyse betrachtet werden. All diese Kritikpunkte deuten auf Schwächen in der Durchführung und Auswertung der verkehrstechnischen Untersuchung hin und legen hiermit deutlich nahe, dass weitere Überprüfungen und Anpassungen erforderlich sind, um eine realistische und umfassende Bewertung der Verkehrssituation im Zusammenhang mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt vorzunehmen ist. Ich fordere die Erstellung eines neuen Verkehrsgutachtens</p> <p>Umweltbericht: Der Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans enthält Beschreibungen der Umweltauswirkungen, die im Rahmen dieser Planung ermittelt wurden. Ich möchte auf folgendes hinweisen: Der Bericht erwähnt, dass einige Arten in der Nähe des Plangebiets gefährdet sind, aber es wird nicht deutlich, welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden, um ihre Lebensräume zu schützen oder zu verbessern. Es fehlt an konkreten Handlungsempfehlungen für den Schutz der festgestellten Vogel- und Reptilienarten. Ich möchte auch darauf hinweisen, dass die Fläche aktuell überwiegend unversiegelt ist, was positiv ist, aber es werden auch hier keine konkreten Maßnahmen oder Richtlinien vorgeschlagen, um sicherzustellen, dass der Flächenverbrauch begrenzt bleibt und eine nachhaltige Nutzung gewährleistet wird. Es wäre zudem hilfreich gewesen, konkrete Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenqualität vorzuschlagen, insbesondere angesichts der anthropogenen Einflüsse. Eine klarere Kommunikation und Zusammenarbeit mit den relevanten Behörden könnte ebenfalls dazu beitragen, eine umfassendere Bewertung der</p> | <p>weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Umweltauswirkungen sicherzustellen.</p> <p>Abgaseinschätzung: Ich möchte hiermit darauf drängen, dass die Emissionen des zusätzlichen Verkehrs, insbesondere von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren, in die Planung einbezogen werden müssen.</p> <p>Schalleinschätzung: Das Fazit der Untersuchung besagt, dass der Betrieb des geplanten REWE-Markts schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig ist, sofern das zugrunde gelegte Betriebskonzept mit der nächtlichen Einschränkung, des Kundenparkplatzes umgesetzt wird. Die alleinige Nutzung organisatorischer Maßnahmen, um potenzielle Immissionskonflikte zu vermeiden, indem beispielsweise die Stellplätze in der Nähe der Wohnbebauung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht genutzt werden dürfen, erscheint mir nicht als ausreichend. Solche Maßnahmen könnten zwar eine gewisse Linderung bieten, jedoch können sie nicht garantieren, dass die Lärmbelastung auf ein akzeptables Maß reduziert wird. Es ist wichtig zu erkennen, dass Lärm nicht nur durch parkende Fahrzeuge, sondern auch durch andere Aktivitäten entstehen kann, die außerhalb der regulären Betriebszeiten stattfinden, wie beispielsweise Lieferungen, Reinigungsarbeiten oder andere betriebliche Tätigkeiten. Die privaten Belange der Anwohner des Waldwinkels sind zu schützen um Belästigungen und Einschränkungen unserer Lebensqualität zu minimieren. Ich möchte darauf hinweisen, dass das Schallschutzgutachten keine Daten über die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die Bundesstraße B111 enthält. Daher fordere ich, eine vollständige Untersuchung des Bereichs entlang der B111 durchzuführen, da dieser durch den wahrscheinlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zusätzlich lärmtechnisch belastet wird. Die Erhebung der Grunddaten im Sommer 2024 erachte ich als notwendig, um ein realistisches Bild der negativen Auswirkungen zu erhalten und um entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Des Weiteren ist es unumgänglich, Maßnahmen wie den Bau einer geeigneten Schallschutzmauer, die Begrünung entlang der Häuserreihe "Am Waldwinkel", die Baukörperverkleinerung und die Parkflächen anwohnerfreundlich zu planen sowie die negativen Auswirkungen der Lüftungsanlagen in der Nacht zu begrenzen. Es wäre wichtig und hilfreich, dass Fachleute in den Prozess einbezogen werden und wir als Anwohner des Waldwinkels endlich in die Marktplanung mit einbezogen werden sollten, um unsere Gesundheit bestmöglich zu schützen. Insgesamt deutet die mangelhafte Analyse darauf hin, dass weitere Maßnahmen und Untersuchungen erforderlich sind, um potenzielle Immissionskonflikte zu minimieren und uns als Anwohner angemessen zu schützen, da im Schallschutzgutachten die gleichen zweifelhaften Basisdaten verwendet werden, wie schon im vorliegenden Verkehrsgutachten. Ich erwarte, dass mein Widerspruch gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sorgfältig geprüft und in die weiteren Planungsprozesse einbezogen wird. Die Abgabe meiner Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung ist ein wichtiges Prinzip der Partizipation, das es ermöglicht, die Bedenken und Anliegen der Bürger in die Planungsentscheidungen einzubeziehen. Ich erwarte, dass mein Widerspruch ernst genommen und transparent behandelt wird. Es ist entscheidend, dass meine Bedenken und Anliegen angemessen berücksichtigt werden, um sicherzustellen, dass die Planungsentscheidungen im Einklang mit den Interessen und Bedürfnissen der Bürger getroffen werden. Ich habe Verständnis dafür, dass die Überprüfung und Bearbeitung meines Einspruchs einige Zeit in Anspruch nehmen kann. Ich würde mich jedoch über Informationen bezüglich des Fortschritts meiner Stellungnahmenbearbeitung freuen. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>Der pauschale Vorwurf, es wären Gefälligkeitsgutachten erstellt worden, ist nicht abwägungsrelevant. Im Verfahren erstellte bzw. herangezogene Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüft diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder.</p> <p>5. Seriöse Begutachtung</p> <p>Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> <p>6. Umweltprüfung</p> <p>Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> |
| 03.3 | Datum 15.08.2024 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, folgende Gründe für meinen Widerspruch setze ich durch meine bereits erteilten Stellungnahmen als | Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Die erfolgte erneute Auslegung des Entwurfes ist die vorgeschriebene Beteiligung |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>inhaltlich bestens bekannt voraus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erhebliche Zweifel an der Behördenbewertung des CIMA-Gutachtens, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. 2. Fehlen eines glaubwürdigen Einzelhandelskonzepts für die geplante Fläche. 3. Unzureichende Berücksichtigung der Auswirkungen auf Umwelt, Stadtentwicklung, Einzelhandelsstrukturen und Verkehr. 4. Meine Forderung nach einer besseren Einbeziehung der direkten Anwohner in Entscheidungsprozesse. 5. Mein Vorschlag, einen Markt in benachbarten Orten zu planen, um die Verkehrsdichte zu reduzieren und die Zufriedenheit der Bürger in den Nachbarorten zu verbessern. 6. Kritik an der fehlenden Berücksichtigung von Alternativstandorten und fehlendem Verkehrsgutachten. 7. Betonung der Notwendigkeit eines nachhaltigen Einkaufskonzepts auf Usedom, das eine Einkaufsmöglichkeit in jedem Ort vorsieht, bevor eine zweite in einem Ort geplant wird. 8. Alle bislang abgegebenen Stellungnahmen behalten weiterhin Gültigkeit. <p>Ich möchte hiermit meine erneute Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Ostseebad Koserow abgeben. Ich möchte nochmals auf verschiedene Punkte hinweisen, die meiner Ansicht nach sorgfältiger Prüfung bedürfen und bitte um eine entsprechende Berücksichtigung meiner Bedenken. Planverfahren: Ich kritisiere weiterhin die Größe von 1500 m² des geplanten Marktes und hinterfrage hiermit die Notwendigkeit angesichts bereits bestehender Einkaufsmöglichkeiten in der direkten Umgebung. Ich fordere eine Beschränkung der Marktgröße auf eine zur Gemeinde Koserow passenden Größe. Die Landesplanerische Stellungnahme des Wirtschaftsministeriums vom 12/22 stelle ich als inhaltlich bekannt voraus. Hier wird eindeutig eine maximale Verkaufsflächengröße von 1200 m² nahegelegt. Oder gibt es aktuell anders lautende Empfehlungen seitens des Wirtschaftsministeriums, die uns Bürgern nicht bekannt sind? Zudem kann die Standorteignung noch immer nicht mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich begründet werden, da die Fläche aufgrund des Ansiedlungswunsches des Investors überhaupt erst zum Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches geworden ist. Ich bin noch immer der Meinung, dass der aktuell geplante Standort im Außenbereich liegt. Warum muss dieser Versorgungsbereich weiter mit der Ansiedlung eines solch großflächigen Einzelhandelsgeschäftes "gestärkt" werden? Eine schlüssige Erklärung für diese offensichtliche Fehlplanung wurde den interessierten Bürgern bislang nicht vorgelegt. Es besteht nach wie vor ein deutliches Vakuum an Argumentation seitens der Projektplanung, und der Wunsch der Investoren nach Ansiedlung und Gewinnerzielung kann nicht ausschlaggebend sein. Ich sehe hier weiterhin nur die wirtschaftlichen Interessen eines Investors und eines Einzelhandelskonzerns als Maximaiproteure bedient. Die wirklichen Interessen der Einwohner und Gäste Koserows werden mit dieser noch immer vorliegenden Planung weiterhin nicht berücksichtigt. Warum wird die städtebauliche Integration nicht als Messinstrument für die Marktansiedlung in Betracht gezogen, damit werden die Bedürfnisse der Einwohner Koserows viel besser abgebildet. Das Recht auf Bürgerbeteiligung wurde umfangreich wahrgenommen durch die Abgabe von Stellungnahmen, die wiederum die Bedürfnisse der Bevölkerung ablichten. Bislang finden sich nur keinerlei Inhalte der Anregungen und Hinweise durch uns Bürger in Ihrer Planung wieder. Dieser Umstand wirft Fragen auf. Sollte die Öffentlichkeitsbeteiligung ignoriert oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sein, könnten daraus erhebliche juristische Konsequenzen resultieren, wie zum Beispiel das Anfechten der Planung. Ich verweise hiermit nochmals darauf, dass in den eingereichten Stellungnahmen die privaten Belange der Bürger ausführlich dargelegt wurden, insbesondere</p> | <p>gem. § 3 (2) BauGB. Ein Widerspruch ist nicht statthaft.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsentwicklung; - Verkehrssicherheit; - Verkehrstechnische Untersuchung; - Schalltechnische Untersuchung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>die massiven Beeinträchtigungen auf private Belange, die durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels entstehen könnten. Wurden diese Stellungnahmen nicht gelesen? Wurden die darin enthaltenen Bedenken nicht inhaltlich abgewogen und entsprechende Maßnahmen in der aktuellen Planung berücksichtigt? Offensichtlich nicht, denn anders lässt sich das Ergebnis der neuerlichen Veröffentlichung des Flächennutzungsplans nicht erklären. Es sollte dringend nachgearbeitet werden, um die berechtigten Anliegen von uns Bürgern angemessen zu berücksichtigen und eine ausgewogene Planung zu gewährleisten. Die Gemeinde Koserow hat die Pflicht das Abwägungsgebot und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch anzuwenden. So wird sichergestellt, dass die Planung im Einklang mit den Interessen der Gemeinschaft steht und den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Eine Geringschätzung dieser Pflicht könnte die Gemeindeverwaltung vor rechtliche und administrative Herausforderungen stellen. Zudem stellt sich mir die Frage, ob die geplante großflächige Verkaufsfläche nicht als überaus raumbedeutende Bebauung einzustufen ist. In Anbetracht der Größe und der potenziellen Auswirkungen dieses Projekts könnten Vorgaben des Landesministeriums vorschreiben, dass bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Raumordnungsverfahren eröffnet werden muss. Das Raumordnungsgesetzes [ROG] sowie des Landesplanungsgesetzes [LPIG] sind gegebenenfalls anzuwenden. Bitte prüfen Sie, ob die Planungen in Übereinstimmung mit diesen gesetzlichen Bestimmungen stehen, insbesondere unter Berücksichtigung der einschlägigen Paragraphen und Vorgaben. Die Raumordnungsvorgaben auf Landesebene sind darauf ausgelegt, sicherzustellen, dass großflächige Bauungen wie die aktuell aufgezeigte Projektierung des Marktes den übergeordneten Planungszielen und -richtlinien entsprechen. Ein Raumordnungsverfahren gewährleistet zudem, dass die geplante Nutzung in Übereinstimmung mit diesen Vorgaben steht und keine unbeabsichtigten negativen Auswirkungen auf die regionale Umgebung entstehen. Auch ermöglicht solch ein Verfahren eine detaillierte Analyse der Auswirkungen einer großflächigen Bebauung auf die Umwelt, die Infrastruktur und die Lebensqualität von uns Anwohnern. Dies umfasst ebenso Aspekte wie Verkehrsbelastung, Erschließungsbedarf, Umweltverträglichkeit und Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft und Infrastruktur. Auch sollten für die Planung eines weiteren Marktes in Koserow die Bauvorhaben für neue Märkte oder Markterweiterungen in den umliegenden Nachbargemeinden berücksichtigt werden. All diese Anregungen wurden bislang nicht aufgegriffen in Ihrer aktuellen Planung. Besonders wichtig erscheint mir, dass durch ein Raumordnungsverfahren alternative Standorte und Planungsoptionen geprüft werden, um sicherzustellen, dass die gewählte Fläche tatsächlich die beste Lösung darstellt. Dies kann helfen, mögliche negative Folgen für andere Bereiche zu vermeiden und endlich eine fundierte Entscheidung über die Standortwahl zu treffen wäre. Mögliche Alternativstandorte wurden mehrfach aufgezeigt. Ich fordere hiermit wiederholt eine genaue Prüfung dieses Umstands ein. Ebenso könnte endlich mehr Transparenz gefordert werden und es der Öffentlichkeit und uns Bürgern ermöglicht werden, dass unsere Meinungen und Bedenken endlich aufgegriffen und eingearbeitet werden. Dies kann zu einer besseren Akzeptanz des Projekts führen und mögliche Konflikte frühzeitig adressieren. Ich möchte auch mit dieser neuerlichen Stellungnahme auf das Einzelhandelskonzept der CIMA verweisen, das der Planung des großflächigen Einzelhandels zugrunde liegt. Dieses Konzept basiert noch immer auf falschen Basisdaten und ist daher nicht geeignet, als Entscheidungsgrundlage für die Empfehlung zur Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsgeschäfts in Koserow zu dienen. Das Konzept betrachtet zudem die Alternativstandorte allein nach der Bedingung, der in der aktuellen Planung dargestellten großflächigen Verkaufsflächengröße. Diese einseitige Betrachtung ist nicht fachgerecht und bedarf dringend einer Überarbeitung. Zudem erscheint</p> | <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach. Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort. Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt: 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>es mir fragwürdig, wie glaubwürdig die Ergebnisse der CIMA sind, da sie im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitet wurden, der herein das Grundstück gepachtet und teilweise erworben hat. Es besteht die Möglichkeit, dass die Ergebnisse zugunsten des Vorhabenträgers beeinflusst wurden. Es wäre ratsam, die Unabhängigkeit der CIMA zu überprüfen und sicherzustellen, dass ihre Analysen objektiv und neutral durchgeführt wurden. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert, die mehrfachen Forderung, ein neues Einzelhandelsgutachten von unabhängigen Gutachtern durchführen zu lassen, nachzukommen. Meine Hauptkritikpunkte zur Verkehrstechnischen Untersuchung zum B-Plan "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" in Koserow haben sich nicht geändert und sind wie folgt: Eine mangelnde Berücksichtigung der Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsmarktes auf den überörtlichen Verkehr, insbesondere angesichts der direkten Lage an der Bundesstraße 111. Die offensichtliche Abweichung bei der Angabe der Anzahl der Pkw-Stellplätze in verschiedenen Abschnitten der Untersuchung. Ich kritisiere die Herangehensweise zur Ermittlung des bestehenden und zukünftigen Verkehrsaufkommens, insbesondere möchte ich die Notwendigkeit konkreter Verkehrszählungen äußern. Die Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" in Koserow wirft in Bezug auf ihre Methodik und Datengrundlage einige Bedenken auf, wie aus dem vorliegenden Gutachten hervorgeht. Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die Quelldaten, auf denen die Ergebnisse basieren, nicht ausreichend transparent dargelegt werden. Die Verwendung von "Erfahrungswerten", die nicht durch konkrete Quellen gestützt werden, erscheint mir problematisch und könnte die Realität möglicherweise nicht angemessen widerspiegeln. Zudem ist die Durchführung der Verkehrszählung zu kritisieren, da sie auf einer vergleichsweise kurzen und nicht näher spezifizierten Erhebung basiert, die so nicht repräsentativ für das tatsächliche Verkehrsaufkommen ist. Ich möchte anmerken, dass die fehlende Angabe von genauen Daten wie Datum und Wetterbedingungen die Nachvollziehbarkeit und Glaubwürdigkeit der Ergebnisse massiv beeinträchtigt. Des Weiteren muss ich auf die Verwendung veralteter Daten aus dem Jahr 2018 hinweisen, die möglicherweise nicht mehr repräsentativ für die aktuelle Verkehrssituation sind. Auch bewerte ich die Annahme eines wohlwollenden Verkehrsaufkommens von 100 Kfz-Fahrten je Stunde und Fahrtrichtung, basierend auf einer Verkehrsbeobachtung an einem einzigen Tag als zweifelerweckend. Diese Annahme ist unrealistisch und unterstreicht die mangelnde Repräsentativität der Daten und der Methodik. Es fällt eine irreführende Darstellung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens durch den Markt und dessen Auswirkungen auf die dadurch entstehende Verkehrssituation auf. Es fehlt die Berücksichtigung der sehr spezifischen Verkehrssituation, insbesondere am Ortseingang und am Kreisverkehr, das Fehlen ist nicht hinnehmbar für die vorliegende Begutachtung. Ich hege berechnete Zweifel an der Realisierbarkeit und Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation, welche in diesem Gutachten präsentiert werden. Zudem liegt eine offensichtliche Ignoranz gegenüber der prognostizierten Zunahme von Fußgängern und Fahrradfahrern zwischen Karls-Erdbeerdorf und dem geplanten REWE-Markt vor und damit werden die potenziellen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss unrealistisch darstellbar. Zudem bestehen weiter erhebliche berechnete Zweifel an der Fußläufigkeit des Einzelhandelsmarktes aus den Wohngebieten des Ortes Koserow. Es bleibt festzustellen, es fallen eindeutige Ungereimtheiten bei der Festlegung der Kundenzahlen und ihrer Auswirkungen auf die Verkaufsflächengröße des Marktes auf. Kritisch muss zudem die räumliche und zeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens sowie an der Einbeziehung der Bewohner aus den Nachbarorten in die Verkehrsanalyse betrachtet werden. All diese Kritikpunkte deuten auf Schwächen in der Durchführung und Auswertung der verkehrstechnischen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Seriöse Begutachtung Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> <p>5. Umweltprüfung Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>Untersuchung hin und legen hiermit deutlich nahe, dass weitere Überprüfungen und Anpassungen erforderlich sind, um eine realistische und umfassende Bewertung der Verkehrssituation im Zusammenhang mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt vorzunehmen ist. Ich fordere die Erstellung eines neuen Verkehrsgutachtens. Umweltbericht: Der Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans enthält Beschreibungen der Umweltauswirkungen, die im Rahmen dieser Planung ermittelt wurden. Ich möchte auf folgendes hinweisen: Der Bericht erwähnt, dass einige Arten in der Nähe des Plangebiets gefährdet sind, aber es wird nicht deutlich, welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden, um ihre Lebensräume zu schützen oder zu verbessern. Es fehlt an konkreten Handlungsempfehlungen für den Schutz der festgestellten Vogel- und Reptilienarten. Ich möchte auch darauf hinweisen, dass die Fläche aktuell überwiegend unversiegelt ist, was positiv ist, aber es werden auch hier keine konkreten Maßnahmen oder Richtlinien vorgeschlagen, um sicherzustellen, dass der Flächenverbrauch begrenzt bleibt und eine nachhaltige Nutzung gewährleistet wird. Es wäre zudem hilfreich gewesen, konkrete Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenqualität vorzuschlagen, insbesondere angesichts der anthropogenen Einflüsse. Eine klarere Kommunikation und Zusammenarbeit mit den relevanten Behörden könnte ebenfalls dazu beitragen, eine umfassendere Bewertung der Umweltauswirkungen sicherzustellen. Abgaseinschätzung: Ich möchte hiermit darauf drängen, dass die Emissionen des zusätzlichen Verkehrs, insbesondere von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren, in die Planung einbezogen werden müssen. Schalleinschätzung: Das Fazit der Untersuchung besagt, dass der Betrieb des geplanten REWE-Markts schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig ist, sofern das zugrunde gelegte Betriebskonzept mit der nächtlichen Einschränkung des Kundenparkplatzes umgesetzt wird. Die alleinige Nutzung organisatorischer Maßnahmen, um potenzielle Immissionskonflikte zu vermeiden, indem beispielsweise die Stellplätze in der Nähe der Wohnbebauung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht genutzt werden dürfen, erscheint mir nicht als ausreichend. Solche Maßnahmen könnten zwar eine gewisse Linderung bieten, jedoch können sie nicht garantieren, dass die Lärmbelastung auf ein akzeptables Maß reduziert wird. Es ist wichtig zu erkennen, dass Lärm nicht nur durch parkende Fahrzeuge, sondern auch durch andere Aktivitäten entstehen kann, die außerhalb der regulären Betriebszeiten stattfinden, wie beispielsweise Lieferungen, Reinigungsarbeiten oder andere betriebliche Tätigkeiten. Die privaten Belange der Anwohner des Waldwinkels sind zu schützen um Belästigungen und Einschränkungen unserer Lebensqualität zu minimieren. Ich möchte darauf hinweisen, dass das Schallschutzgutachten keine Daten über die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die Bundesstraße B111 enthält. Daher fordere ich, eine vollständige Untersuchung des Bereichs entlang der B111 durchzuführen, da dieser durch den wahrscheinlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zusätzlich lärmtechnisch belastet wird. Die Erhebung der Grunddaten im Sommer 2024 erachte ich als notwendig, um ein realistisches Bild der negativen Auswirkungen zu erhalten und um entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Des Weiteren ist es unumgänglich, Maßnahmen wie den Bau einer geeigneten Schallschutzmauer, die Begrünung entlang der Häuserreihe "Am Waldwinkel", die Baukörperverkleinerung und die Parkflächen anwohnerfreundlich zu planen sowie die negativen Auswirkungen der Lüftungsanlagen in der Nacht zu begrenzen. Es wäre wichtig und hilfreich, dass Fachleute in den Prozess einbezogen werden und wir als Anwohner des Waldwinkels endlich in die Marktplanung mit einbezogen werden sollten, um unsere Gesundheit bestmöglich zu schützen. Insgesamt deutet die mangelhafte Analyse darauf hin, dass weitere Maßnahmen und Untersuchungen erforderlich sind, um potenzielle Immissionskonflikte zu minimieren und uns als Anwohner angemessen zu schützen, da im Schallschutzgutachten die gleichen zweifelhaften</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>Basisdaten verwendet werden, wie schon im vorliegenden Verkehrsgutachten. Fazit: Auf meine Kritikpunkte sollte durch eine umfassende Überprüfung der verkehrstechnischen Untersuchung reagiert werden. Dies beinhaltet die Durchführung neuer, detaillierter Verkehrserhebungen, die Berücksichtigung spezifischer lokaler Verkehrssituationen, die Integration von Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie die Anpassung der Planungen an realistische Annahmen. Die Erstellung eines neuen Verkehrsgutachtens, das diese Punkte berücksichtigt, ist unerlässlich, um die Planung auf eine solide Grundlage zu stellen und die bestmöglichen Lösungen für die Verkehrsprobleme im Zusammenhang mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt zu entwickeln. Alles andere kann für die Entwicklung eines Einzelhandelsgeschäftes in Koserow nicht zielführend sein. Es sollte nicht zur Marktansiedlung kommen, bevor nicht die erforderliche Infrastruktur für eine so übergroße Verkaufsfläche geschaffen wurde. Ich erwarte neuerlich, dass mein Widerspruch gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sorgfältig geprüft, abgewogen und in die weiteren Planungsprozesse sichtbar einbezogen wird. Die Abgabe meiner Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung ist ein wichtiges Prinzip der Partizipation, das es ermöglicht, die Bedenken und Anliegen von uns Bürgern in die Planungsentscheidungen sichtbar einzubeziehen. Ich erwarte, dass mein Widerspruch ernst genommen und transparent behandelt wird. Es ist entscheidend, dass meine Bedenke und Anliegen angemessen berücksichtigt werden, um sicherzustellen, dass die Planungsentscheidungen im Einklang mit den Interessen und Bedürfnissen von uns Bürgern getroffen werden. Ich habe Verständnis dafür, dass die Überprüfung und Bearbeitung meines Einspruchs einige Zeit in Anspruch nehmen kann. Ich würde mich jedoch über Informationen bezüglich des Fortschritts meiner Stellungnahmenbearbeitung freuen.</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|--|
| ö04 | | |
| 04.1 | Datum 27.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu o.g. Bauleitplanverfahren machen wir als Eigentümerin des Grundstückes Fischerstraße 2a, 17459 Zempin (Insel Usedom) Einwendungen geltend. Die Eigentümerin ist die 1. FW Immobilien GmbH, welche der CESA GROUP zugehörig ist.</p> <p>Das Grundstück Fischerstraße 2a, 17459 Zempin (Insel Usedom) befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Zempin und umfasst die Flurstücke mit folgender Bezeichnung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flurstück 452, Flur 1, Gemarkung Zempin - Flurstück 453, Flur 1, Gemarkung Zempin <p>Ein aktueller Auszug aus dem Grundbuch (AG Greifswald, Grundbuch von Zempin, Blatt 495) kann bei Bedarf vorgelegt werden. Für das Grundstück Fischerstraße 2a, 17459 Zempin (Insel Usedom) ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt, wobei im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs sowie ergänzend Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Aufgrund der zu wählenden Zweckbestimmung eines Mischgebietes verbleiben für die Obergeschosse im Wesentlichen nur die Wohnnutzung und ergänzend Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Plangebiets der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow (Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" (großflächiger Einzelhandel)) als auch den Planinhalten möchten wir auf die Betroffenheit sowohl unserer privaten Belange, als auch öffentlicher Belange hinweisen und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren äußern.</p> <p>1. Vorbemerkung</p> <p>Die 1. FW Immobilien GmbH hat das Grundstück Fischerstraße 2a im Juli 2022 mit dem Ziel erworben, das dem Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin zugrundeliegende Nutzungskonzept baulich umzusetzen. Als bauvorbereitende Maßnahme wurde im 1. und 2. Quartal 2023 der Abbruch des ehemaligen Edeka Marktes durchgeführt. Darüber hinaus wurde seit Februar 2023 mit der Vorhabenplanung begonnen. Verhandlungen mit potentiellen Betreibern laufen.</p> <p>Das geplante Nutzungskonzept für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Bebauungsplan Nr. 22) sieht Einzelhandel und Wohnen vor und entspricht somit dem Konzept, welches wir in der Gemeinde Zempin umsetzen möchten, nur in einem deutlich größeren Maßstab. Bei genauerer Betrachtung der in der frühzeitigen Beteiligung auf der Internetpräsenz des Amtes Usedom Süd bereitgestellten Planunterlagen zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow mussten wir feststellen, dass es sich sogar um die Schaffung der planungsrechtlichen Vorbereitung von großflächigem Einzelhandel handelt. Wir sind einer Entwicklung in der Nachbargemeinde nicht grundsätzlich abgeneigt, sehen aber unsere eigenen Entwicklungsziele in der Gemeinde Zempin stark gefährdet.</p> <p>Zwar wird in der Begründung auf Seite 4 davon gesprochen, dass die Einzelhandelsfläche auf max. 1.500 m²</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Kein Wettbewerbsschutz</p> <p>Soweit eine Verdrängungswirkung befürchtet wird, ergibt sich daraus keine schutzwürdige abwägungsrelevante Rechtsposition. Denn das Interesse an einem Schutz vor Konkurrenz durch andere Gewerbetreibende vermittelt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte grundsätzlich keine schutzwürdige Rechtsposition, die abwägungserheblich ist (vgl. zuletzt BVerwG, Beschl. v. 10. Juli 2020 a. a. O., juris Rn. 6 ff. m. w. N.; SächsOVG, NK-Urt. v. 14. Juli 2021 - 1 C 27/19 -, juris Rn. 28 m. w. N. mit Urteilsanmerkung von Michael in jurisPR-ÖffBaur 11/2021; BayVG, NK-Beschl. v. 19. Mai 2021 - 9 N 17.22.84 -, juris Rn. 18 m. w. N.; OVG LSA, NK-Beschl. v. 17. Februar 2021 - 2 K 18/19 -, juris Rn. 31 m. w. N.).</p> <p>Denn der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass sich seine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig. Er muss vielmehr mit neuer Konkurrenz ständig rechnen. Wie für jeden Gewerbebetreibenden aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Wahrung von Wettbewerbsinteressen wird von diesem städtebaulichen Planungsansatz nicht umfasst, da sich das Bauplanungsrecht gegenüber solchen Interessen neutral verhält (vgl. BVerwG, Beschl. v. 26. Februar 1997 - 4 NB 5.97 -, juris Rn. 6 m. w. N.). Dabei führt auch der Umstand, dass ein Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, gegebenenfalls sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft bildet, zu keiner anderen Beurteilung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16. Januar 1990 - 4 NB 1.90 -, juris Rn. 6).</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Verkaufsfläche beschränkt werden soll, jedoch findet sich diese Beschränkung nicht in den Darstellungen und Festlegungen des Flächennutzungsplanes wieder.</p> <p>Mit zahlreichen und verschiedenen bestehenden Einzelhandelsangeboten in Zinnowitz und Koserow sowie der geplanten zusätzlichen Ansiedlung in Koserow, erscheint die unsererseits geplante Ansiedlung für den Standort Zempin und die Schaffung eines Nahversorgers für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs, aufgrund der hohen Konkurrenzsituation fast aussichtslos. Auch belegt das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow“ des Büros CIMA Beratung + Management GmbH (Stand Januar 2021), dass die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandels in der Gemeinde Koserow zu entsprechenden Kaufkraftabflüssen aus der Gemeinde Zempin führen wird. Darüber hinaus ist generell fraglich, ob in der Gemeinde Koserow als Siedlungsschwerpunkt (kein zentraler Ort) großflächiger Einzelhandel uneingeschränkt zulässig ist, wenn es sich um keinen „Erlebniseinkauf“ handelt. Ein „Erlebniseinkauf“ scheint mit dem vorhandenen Angebot von Karls Erdbeerhof bereits gegeben. Da die frühzeitige Beteiligung am 29.10.2023 endet, möchten wir hiermit unsere Stellungnahme abgeben und folgende Anregungen für die weitere Planung einbringen.</p> | |
| | <p>2. Anregungen zum weiteren Verfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Verkaufsfläche auf ein verträgliches Maß, sodass keine negativen Auswirkungen (Kaufkraftabflüsse) für die Gemeinde Zempin zu erwarten sind. Zum Beispiel die Beschränkung der Verkaufsfläche auf einen Einzelhandel, welcher auch in Mischgebieten oder urbanen Gebieten zulässig wäre. Wenn die Verträglichkeit nachgewiesen werden kann, halten wir auch einen Einzelhandel mit einer höheren Verkaufsfläche vertretbar bis zur von der Gemeinde Koserow beschlossenen Obergrenze von 1.500 m² VKF. . Begrenzung des Sortimentes des geplanten Einzelhandels auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, damit die Ansiedlungsvoraussetzungen von kleinteiligen Betrieben zur wohnortnahen Grundversorgung gewahrt bleiben (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden usw.). Hierdurch kann einer Entleerung und Monotonie des Versorgungsbereiches in der siedlungsstrukturell integrierten Lage von Koserow vorgebeugt werden. - Ergänzung der Planunterlagen im Rahmen der nächsten Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorhabenplanung, Schallschutz, Einzelhandelskonzept, Verkehrsgutachten) Unterlagen zur Vorhabenplanung waren zum Teil aufgrund der sehr kleinen Abbildungen nur bedingt aussagekräftig. Ein von der Gemeinde gefordertes Verkehrsgutachten war nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen, ebenso wenig wie das Einzelhandelskonzept. - Auf S. 8 der Begründung wird zusammengefasst: „Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden mithin nicht verletzt. Aus der Regionalplanung heraus sind keine weiteren Vorgaben zu beachten.“ Wie in unserer Vorbemerkung, vorletzter Absatz dargestellt, ist es fraglich, ob das geplante Vorhaben wirklich den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Der Nachweis, dass das Vorhaben an den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist, sollte ergänzt werden. Hierzu ist im nächsten Verfahrensschritt die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung beizufügen. - Auf der Planzeichnung stehen sowohl 10. Und 14 Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier sollte eine Vereinheitlichung vorgenommen werden. <p>3. Zusammenfassung</p> <p>Wie bereits geschrieben sind wir einer Entwicklung in der Nachbargemeinde Koserow nicht grundsätzlich</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Kein Wettbewerbsschutz</p> <p>Soweit eine Verdrängungswirkung befürchtet wird, ergibt sich daraus keine schutzwürdige abwägungsrelevante Rechtsposition. Denn das Interesse an einem Schutz vor Konkurrenz durch andere Gewerbetreibende vermittelt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte grundsätzlich keine schutzwürdige Rechtsposition, die abwägungserheblich ist (vgl. zuletzt BVerwG, Beschl. v. 10. Juli 2020 a. a. O., juris Rn. 6 ff. m. w. N.; SächsOVG, NK-Urt. v. 14. Juli 2021 - 1 C 27/19 -, juris Rn. 28 m. w. N. mit Urteilsanmerkung von Michael in jurisPR-ÖffBaur 11/2021; BayVGH, NK-Beschl. v. 19. Mai 2021 - 9 N 17.22.84 -, juris Rn. 18 m. w. N.; OVG LSA, NK-Beschl. v. 17. Februar 2021 - 2 K 18/19 -, juris Rn. 31 m. w. N.).</p> <p>Denn der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass sich seine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig. Er muss vielmehr mit neuer Konkurrenz ständig rechnen. Wie für jeden Gewerbetreibenden aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Wahrung von Wettbewerbsinteressen wird von diesem städtebaulichen Planungsansatz nicht umfasst, da sich das Bauplanungsrecht gegenüber solchen Interessen neutral verhält (vgl. BVerwG, Beschl. v. 26. Februar 1997 - 4 NB 5.97 -, juris Rn. 6 m. w. N.). Dabei führt auch der Umstand, dass ein Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, gegebenenfalls sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft bildet, zu keiner anderen Beurteilung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16. Januar 1990 - 4 NB 1.90 -, juris Rn. 6).</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>abgeneigt und begrüßen sogar eine Aufwertung und Attraktivierung des westlichen Bereichs der Insel Usedom durch qualitätsvolle Einzelhandelsangebote. Wir bitten aber um Verständnis, dass wir unsere begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Zempin, aufgrund der fehlenden Einstufung als zentraler Ort oder als Siedlungsschwerpunkt, wahren müssen. Zu große Ansiedlungen an Einzelhandelsverkaufsflächen in den Nachbargemeinden würden unsere begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Zempin stark gefährden und somit auch eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sowie der Touristen entgegenstehen. Auch wird mit einer verträglichen und gemeindebezogenen Nahversorgung einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der bereits stark belasteten Bundesstraße B 111 vorgebeugt.</p> <p>4. Schlussbemerkung Wir hoffen, dass Sie unsere Anregungen im weiteren vorbereitenden Bauleitplanverfahren berücksichtigen können und stehen für Rückfragen und Gespräche gern zur Verfügung. Auch können wir Ihnen die vorhandenen Planunterlagen und Gutachten zur Verfügung stellen. Abschließend möchten wir Sie bitten, uns auch im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen und uns zeitnah die Ergebnisse der Abwägung (Umgang mit unserer Stellungnahme) mitzuteilen.</p> | <p>2. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung Sortiment; - Verkehrsgutachten; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>3. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> |
| 04.2 | 12.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu o.g. Bauleitplanverfahren machen wir als Eigentümerin des Grundstückes Fischerstraße 2a, 17459 Zempin (Insel Usedom) Einwendungen geltend. Die Eigentümerin ist die 1. FW Immobilien GmbH, welche der CESA GROUP zugehörig ist.</p> <p>Das Grundstück Fischerstraße 2a, 17459 Zempin (Insel Usedom) befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Zempin und umfasst die Flurstücke mit folgender Bezeichnung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flurstück 452, Flur 1, Gemarkung Zempin - Flurstück 453, Flur 1, Gemarkung Zempin <p>Ein aktueller Auszug aus dem Grundbuch (AG Greifswald, Grundbuch von Zempin, Blatt 495) kann bei Bedarf vorgelegt werden. Für das Grundstück Fischerstraße 2a, 17459 Zempin (Insel Usedom) ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt, wobei im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs sowie ergänzend Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Aufgrund der zu wählenden Zweckbestimmung eines Mischgebietes verbleiben für die Obergeschosse im Wesentlichen nur die Wohnnutzung und ergänzend Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Plangebiets der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow (Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ (großflächiger Einzelhandel)) als auch aufgrund der Planinhalte möchten wir auf die Betroffenheit sowohl unserer privaten Belange, als auch öffentlicher Belange hinweisen und Anregungen zum</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Kein Wettbewerbschutz</p> <p>Soweit eine Verdrängungswirkung befürchtet wird, ergibt sich daraus keine schutzwürdige abwägungsrelevante Rechtsposition. Denn das Interesse an einem Schutz vor Konkurrenz durch andere Gewerbetreibende vermittelt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte grundsätzlich keine schutzwürdige Rechtsposition, die abwägungserheblich ist (vgl. zuletzt BVerwG, Beschl. v. 10. Juli 2020 a. a. O., juris Rn. 6 ff. m. w. N.; SächsOVG, NK-Urt. v. 14. Juli 2021 - 1 C 27/19 -, juris Rn. 28 m. w. N. mit Urteilsanmerkung von Michael in jurisPR-ÖffBaur 11/2021; BayVGH, NK-Beschl. v. 19. Mai 2021 - 9 N 17.22.84 -, juris Rn. 18 m. w. N.; OVG LSA, NK-Beschl. v. 17. Februar 2021 - 2 K 18/19 -, juris Rn. 31 m. w. N.).</p> <p>Denn der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass sich seine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig. Er muss vielmehr mit neuer Konkurrenz ständig rechnen. Wie für jeden Gewerbetreibenden aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Wahrung von Wettbewerbsinteressen wird von diesem städtebaulichen Planungsansatz nicht umfasst, da sich das Bauplanungsrecht gegenüber solchen Interessen neutral verhält (vgl. BVerwG, Beschl. v. 26. Februar 1997 - 4 NB 5.97 -, juris Rn. 6 m. w. N.). Dabei führt auch der Umstand, dass ein Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Verfahren äußern.</p> <p>1. Vorbemerkung Die 1. FW Immobilien GmbH hat das Grundstück Fischerstraße 2a im Juli 2022 mit dem Ziel erworben, das dem Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin zugrundeliegende Nutzungskonzept baulich umzusetzen. Als bauvorbereitende Maßnahme wurde im 1. und 2. Quartal 2023 der Abbruch des ehemaligen Edeka Marktes durchgeführt. Zwischenzeitlich wurde die Vorhabenplanung für das Grundstück Fischerstraße 2a durch unseren Architekten erarbeitet, mit dem Landkreis Greifswald-Vorpommern abgestimmt und soll nun im April 2024 bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden. Zudem werden derzeit Verhandlungen mit potenziellen Betreibern geführt. Dabei wurde uns von den Interessenten bereits signalisiert, wenn das Vorhaben in Koserow so umgesetzt wird, wie es derzeit geplant ist, bestehe aufgrund der großen Konkurrenzsituation keine Entwicklungsperspektive für den Standort Zempin und man müsste Abstand davon nehmen.</p> <p>Das geplante Nutzungskonzept für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Bebauungsplan Nr. 22) sieht Einzelhandel und Wohnen vor und entspricht somit dem Konzept, welches wir in der Gemeinde Zempin umsetzen möchten, nur in einem deutlich größerem Maßstab. Bei genauerer Betrachtung der in der formellen Beteiligung auf der Internetpräsenz des Amtes Usedom Süd bereitgestellten Planunterlagen zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow mussten wir feststellen, dass es sich sogar um die Schaffung der planungsrechtlichen Vorbereitung von großflächigem Einzelhandel handelt.</p> <p>Wir sind einer Entwicklung in der Nachbargemeinde nicht grundsätzlich abgeneigt, sehen aber unsere eigenen Entwicklungsziele in der Gemeinde Zempin stark gefährdet. Zwar wird in der Begründung auf Seite 4 davon gesprochen, dass die Einzelhandelsfläche auf max. 1.500 m² Verkaufsfläche beschränkt werden soll, jedoch findet sich diese Beschränkung nicht in den Darstellungen und Festlegungen des Flächennutzungsplanes wieder.</p> <p>Mit zahlreichen und verschiedenen bestehenden Einzelhandelsangeboten in Zinnowitz und Koserow sowie der geplanten zusätzlichen Ansiedlung in Koserow, erscheint die unsererseits geplante Ansiedlung eines Nahversorgers für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs für den Standort Zempin, aufgrund der hohen Konkurrenzsituation fast aussichtslos. Auch belegt das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow“ des Büros CIMA Beratung + Management GmbH (Teil der Unterlagen zur frühz. Beteiligung, Stand Januar 2022, S. 21), dass die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandels in der Gemeinde Koserow zu entsprechenden Kaufkraftabflüssen von 15 % aus der Gemeinde Zempin führen wird.</p> <p>Die Annahme des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens (CIMA Beratung + Management GmbH, Stand 12. Mai 2023, S. 8), dass „es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und Planungen für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses an dieser Stelle existieren, kann davon ausgegangen werden, dass der Lebensmittelmarkt in Zempin bereits vor dem hier zu beurteilenden Planvorhaben am Markt sein wird“, ist falsch. Wir befinden uns derzeit in der Planungsphase mit ersten Gesprächen mit pot. Betreibern. Aufgrund der Planungen des großflächigen Einzelhandels in Koserow und den damit einhergehenden zu erwartenden Kaufkraftabflüssen, haben die Interessenten uns bereits signalisiert, dass sie Abstand von einer Einzelhandelsentwicklung in Zempin nehmen, wenn die Entwicklung in Koserow wie angedacht erfolgt. Darüber hinaus ist generell fraglich, ob in der Gemeinde Koserow als Siedlungsschwerpunkt (kein zentraler Ort) großflächiger Einzelhandel uneingeschränkt zulässig ist, wenn es sich um keinen „Erlebniseinkauf“</p> | <p>wirtschaftlichen Betätigung, gegebenenfalls sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft bildet, zu keiner anderen Beurteilung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16. Januar 1990 - 4 NB 1.90 -, juris Rn. 6).</p> <p>2. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung Sortiment; - Verkehrstechnische Untersuchung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>3. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor.</p> <p>Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den</i></p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>handelt. Ein „Erlebniseinkauf“ scheint mit dem vorhandenen Angebot von Karls Erdbeerhof bereits gegeben. Bauleitpläne sind den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung anzupassen. Interessant sind daher die „kurz“ gehaltenen Ausführungen in der Begründung auf S.10 zu den übergeordneten Planungen. Auf das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme, welche normalerweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergeht, wird gar nicht eingegangen. Inwiefern § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen wird, kann nicht nachvollzogen werden und wird unsererseits bezweifelt. Entsprechend der Einordnung der Gemeinde Koserow als touristischer Schwerpunktraum sind großflächige Einzelhandelbetriebe hier unzulässig, sind den zentralen Orten vorbehalten und verstoßen in diesem Fall gegen das Konzentrationsgebot gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm. Da die förmliche Beteiligung am 12.04.2024 endet, möchten wir hiermit unsere Stellungnahme abgeben und folgende Anregungen für die weitere Planung einbringen.</p> <p>2. Anregungen zum weiteren Verfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>- Begrenzung der Verkaufsfläche auf ein verträgliches Maß, sodass keine negativen Auswirkungen (Kaufkraftabflüsse) für die Gemeinde Zempin zu erwarten sind. Zum Beispiel die Beschränkung der Verkaufsfläche auf einen Einzelhandel, welcher auch in Mischgebieten oder urbanen Gebieten zulässig wäre. Wenn die Verträglichkeit nachgewiesen werden kann, halten wir auch einen Einzelhandel mit einer höheren Verkaufsfläche bis zur von der Gemeinde Koserow beschlossenen Obergrenze von 1.500 m² VKF für vertretbar. Den Ausführungen zur frühzeitigen Beteiligung und den Stellungnahmen (Begründung zum Flächennutzungsplan Stand Nov. 2023, S. 4, letzter Absatz) widersprechen wir und bitten um inhaltliche Richtigstellung. Wir lehnen die Planung nicht ab. Wir haben nichts gegen eine Einzelhandelsentwicklung, wenn sie im verträglichen Rahmen vorgenommen wird. Wenn unsere Einwände und Anregungen als Ablehnung verstanden werden, müssen wir davon ausgehen, dass tatsächlich eine viel größere Verkaufsfläche als 1.500 m² um gesetzt werden soll. Begrenzung des Sortimentes des geplanten Einzelhandels auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, damit die Ansiedlungsvoraussetzungen von kleinteiligen Betrieben zur wohnortnahen Grundversorgung gewahrt bleiben (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden). Hierdurch kann einer Entleerung und Monotonie des Versorgungsbereiches in der siedlungsstrukturell integrierten Lage von Koserow vorgebeugt werden. Ergänzung der Planunterlagen im Rahmen der nächsten Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorhabenplanung, Schallschutz, Einzelhandelskonzept, Verkehrsgutachten) Unterlagen zur Vorhabenplanung waren zum Teil aufgrund der sehr kleinen Abbildungen nur bedingt aussagekräftig. Ein von der Gemeinde gefordertes Verkehrsgutachten war nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen, ebenso wenig wie das Einzelhandelskonzept.</p> <p>Auf S. 10 der Begründung wird zusammengefasst: „Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden mithin nicht verletzt. Aus der Regionalplanung heraus sind keine weiteren Vorgaben zu beachten.“ Wie in unserer Vorbemerkung, vorletzter Absatz dargestellt, ist es fraglich, ob das geplante Vorhaben wirklich den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Der Nachweis, dass das Vorhaben an den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist, sollte ergänzt werden. Hierzu ist im nächsten Verfahrensschritt die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung beizufügen. Das Einzelhandelsgutachten bedarf aus unserer Sicht einer Anpassung. Wie in der Vorbemerkung erläutert, nehmen pot. Betreiber von einer Nahversorgung in Zempin Abstand, wenn der großflächige Einzelhandel</p> | <p><i>Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:</p> <p><i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>nach der derzeitigen Planung realisiert werden darf. Die Aussage auf S. 8 ist entsprechend unseren Hinweisen in der Vorbemerkung zu korrigieren. Auch das Fazit auf S. 20, 21, 25 und 26, dass unsere Planung „nicht wesentlich in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden“ und „negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden“ können, ist so nicht haltbar, da es bei Umsetzung der Planung in Koserow in der jetzigen Form einfach keine Nahversorgung in Zempin geben wird. Die Veröffentlichung (früher öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollte aufgrund von Verfahrensfehlern wiederholt werden, da sie ansonsten vsl. der späteren Genehmigung der 14. Änderungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen würden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist fehlerhaft, da sie keine schlagwortartige Übersicht der umweltrelevanten Informationen enthielt. Darüber hinaus enthielt die Bekanntmachung keinen Hinweis, wo die Unterlagen veröffentlicht sind. Da das Verfahren auf der Rechtsgrundlage des BauGB vom Juli 2023 durchgeführt wird, ist der Regelfall die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet. Eine Angabe der Internetseite, auf welche die Unterlagen veröffentlicht sind, war in der Bekanntmachung nicht enthalten. Die anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten wie z.B. Auslage der gedruckten Unterlagen im Bauamt sind nur ergänzend. Darüber hinaus wurden die Unterlagen einen Tag zu spät veröffentlicht (05.03.2024). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat hier anscheinend nicht stattgefunden. Ein solcher Abwägungsausfall führt in der Regel zur Nichtigkeit bzw. Nichtgenehmigungsfähigkeit des Bauleitplans. Es wird empfohlen die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar darzustellen.</p> <p>3. Zusammenfassung Wie bereits beschrieben, sind wir einer Entwicklung in der Nachbargemeinde Koserow nicht grundsätzlich abgeneigt und begrüßen sogar eine Aufwertung und Attraktivierung des westlichen Bereichs der Insel Usedom durch qualitätsvolle Einzelhandelsangebote. Wir bitten aber um Verständnis, dass wir unsere begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Zempin, aufgrund der fehlenden Einstufung als zentraler Ort oder als Siedlungsschwerpunkt, wahren müssen. Zu große Ansiedlungen an Einzelhandelsverkaufsflächen in den Nachbargemeinden werden unsere begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Zempin stark gefährden und somit auch einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Touristen entgegenstehen. Auch wird mit einer verträglichen und gemeindebezogenen Nahversorgung einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der bereits stark belasteten Bundesstraße B 111 vorgebeugt.</p> <p>4. Schlussbemerkung Wir hoffen, dass Sie unsere Anregungen im weiteren vorbereitenden Bauleitplanverfahren berücksichtigen können und stehen für Rückfragen und Gespräche gern zur Verfügung. Auch können wir Ihnen die vorhandenen Planunterlagen und Gutachten zur Verfügung stellen. Abschließend möchten wir Sie bitten, uns auch im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen und uns zeitnah die Ergebnisse der Abwägung (Umgang mit unserer Stellungnahme) mitzuteilen.</p> | |
| 04.3 | Datum 30.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damm und Herren im Rahmen der Wiederholung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu o.g. Bauleitplanverfahren machen wir als Eigentümer des Grundstückes Fischerstraße 2a, 17459 Zempin (Insel Usedom) Einwendungen geltend. Die Eigentümerin ist die 1. FW Immobilien GmbH, welche der CESA GROUP</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt 1. Kein Wettbewerbsschutz Soweit eine Verdrängungswirkung befürchtet wird, ergibt sich daraus keine schutzwürdige abwägungsrelevante Rechtsposition. Denn das Interesse an einem</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>zugehörig ist. Das Grundstück Fischerstraße 2a, 17459 Zempin (Insel Usedom) befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Zempin und umfasst die Flurstücke mit folgender Bezeichnung. - Flurstück 452, Flur 1, Gemarkung Zempin (;) – Flurstück 453. Flur 1, Gemarkung Zempin. Ein aktueller Auszug aus dem Grundbuch (AG Greifswald, Grundbuch von Zempin, Blatt 495) kann bei Bedarf vorgelegt werden. Für des Grundstück Fischerstraße 2a, 17459 Zempin (Insel Usedom) ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt, wobei im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs sowie ergänzend Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Aufgrund der zu wahrenen Zweckbestimmung eines Mischgebietes verbleiben für die Obergeschoss im Wesentlichen nur die Wohnnutzung und ergänzend Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Plangebietes der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow (Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ (großflächiger Einzelhandel“)) als auch aufgrund der Planinhalte möchten wir auf die Betroffenheit sowohl unserer privaten Belange, als auch öffentlicher Belange hinweisen und Anregungen zum Verfahren äußern.</p> <p>1. Vorbemerkung</p> <p>Die 1. FW Immobilien GmbH hat das Grundstück Fischerstraße 2a im Juli 2022 mit dem Ziel erworben, das dem Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin zugrundeliegende Nutzungskonzept baulich umzusetzen. Als bauvorbereitende Maßnahme wurde im 1. und 2. Quartal 2023 der Abbruch des ehemaligen Edeka Marktes durchgeführt. Zwischenzeitlich wurde die Vorhabenplanung für das Grundstück Fischerstraße 2a durch unseren Architekten erarbeitet, mit dem Landkreis Greifswald-Vorpommern abgestimmt und soll nun im Juni 2024 bei der Genehmigungsbehörde eingereicht. Zudem werden derzeit Verhandlungen mit potenziellen Betreibern geführt. Dabei wurde uns von den Interessenten bereits signalisiert, wenn das Vorhaben in Koserow so umgesetzt wird, wie es derzeit geplant ist, bestehe aufgrund der großen Konkurrenzsituation keine Entwicklungsperspektive für den Standort Zempin und man müsste Abstand davon nehmen. Das geplante Nutzungskonzept für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Bebauungsplan Nr. 22) sieht Einzelhandel und Wohnen vor und entspricht somit dem Konzept, welches wir in der Gemeinde Zempin umsetzen möchten, nur in einem deutlich größeren Maßstab. Bei genauerer Betrachtung der zur Veröffentlichung auf der Internetpräsenz des Amtes Usedom Süd bereitgestellten Planunterlagen zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow mussten wir feststellen, dass es sich sogar um die Schaffung der planungsrechtlichen Vorbereitung von großflächigem Einzelhandel handelt. Wir sind einer Entwicklung in der Nachbargemeinde nicht grundsätzlich abgeneigt, sehen aber unsere eigenen Entwicklungsziele in der Gemeinde Zempin stark gefährdet. Zwar wird in der Begründung auf Seite 4 davon gesprochen, dass die Einzelhandelsfläche auf max. 1.500 m² Verkaufsfläche beschränkt werden soll, jedoch findet sich diese Beschränkung nicht in den Darstellungen und Festlegungen des Flächennutzungsplanes wieder. Mit zahlreichen und verschiedenen bestehenden Einzelhandelsangeboten in Zinnowitz und Koserow sowie der geplanten zusätzlichen Ansiedlung in Koserow, erscheint die unsererseits geplante Ansiedlung eines Nahversorgers für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs für den Standort Zempin, aufgrund der hohen</p> | <p>Schutz vor Konkurrenz durch andere Gewerbetreibende vermittelt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte grundsätzlich keine schutzwürdige Rechtsposition, die abwägungserheblich ist (vgl. zuletzt BVerwG, Beschl. v. 10. Juli 2020 a. a. O., juris Rn. 6 ff. m. w. N.; SächsOVG, NK-Urt. v. 14. Juli 2021 - 1 C 27/19 -, juris Rn. 28 m. w. N. mit Urteilsanmerkung von Michael in jurisPR-ÖffBaur 11/2021; BayVG, NK-Beschl. v. 19. Mai 2021 - 9 N 17.22.84 -, juris Rn. 18 m. w. N.; OVG LSA, NK-Beschl. v. 17. Februar 2021 - 2 K 18/19 -, juris Rn. 31 m. w. N.).</p> <p>Denn der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass sich seine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig. Er muss vielmehr mit neuer Konkurrenz ständig rechnen. Wie für jeden Gewerbebetreibenden aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Wahrung von Wettbewerbsinteressen wird von diesem städtebaulichen Planungsansatz nicht umfasst, da sich das Bauplanungsrecht gegenüber solchen Interessen neutral verhält (vgl. BVerwG, Beschl. v. 26. Februar 1997 - 4 NB 5.97 -, juris Rn. 6 m. w. N.). Dabei führt auch der Umstand, dass ein Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, gegebenenfalls sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft bildet, zu keiner anderen Beurteilung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16. Januar 1990 - 4 NB 1.90 -, juris Rn. 6).</p> <p>2. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verträglichkeit des Vorhabens; - Begrenzung Sortiment; - Verkehrstechnische Untersuchung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>3. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Die Prüfung der Verträglichkeit des konkreten Vorhabens erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans. Bereits an dieser Stelle kann festgehalten werden, dass sich der</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Konkurrenzsituation fast aussichtslos. Auch belegt das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow“ des Büros CIMA Beratung + Management GmbH (Teil der Unterlagen zur frühz. Beteiligung, Stand Januar 2022, S. 21), dass die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandels in der Gemeinde Koserow zu entsprechenden Kaufkraftabflüssen von 15 % aus der Gemeinde Zempin führen wird. Im aktualisierten Gutachten vom 12.05.2023 wird „beschönigend“ 2^ 5 % Kaufkraftabfluss gesprochen und damit eine Verträglichkeit unterstellt. Warum der Einzugsbereich der Gemeinde Zempin nicht der Neuansiedlung des Einzelhandels in Koserow zugerechnet werden kann, wenn Kaufkraftabflüsse über 10 % zu erwarten sind, erschließt sich uns nicht. Wir befinden uns derzeit in der Planungsphase mit vertieften Gesprächen mit pot. Betreibern. Aufgrund der Planungen des großflächigen Einzelhandels in Koserow und den damit einhergehenden zu erwartenden Kaufkraftabflüssen, haben die Interessenten uns bereits signalisiert, dass sie Abstand von einer Einzelhandelsentwicklung in Zempin nehmen, wenn die Entwicklung in Koserow wie angedacht erfolgt. Darüber hinaus ist generell fraglich, ob in der Gemeinde Koserow Siedlungsschwerpunkt (kein zentraler Ort) großflächiger Einzelhandel uneingeschränkt zulässig ist, wenn es sich um keinen „Erlebniseinkauf“ handelt. Ein „Erlebniseinkauf“ scheint mit vorhandenem Angebot von Karls Erdbeerhof bereits gegeben. Bauleitpläne sind den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung anzupassen. Interessant sind daher die „kurz“ gehaltenen Ausführungen in der Begründung auf S. 10 zu den übergeordneten Planungen. Auf das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme, welche normalerweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergeht, wird gar nicht eingegangen. Inwiefern § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen wird, kann nicht nachvollzogen werden und wird unsererseits bezweifelt. Entsprechend der Einordnung der Gemeinde Koserow als touristischer Schwerpunktraum sind großflächige Einzelhandelsbetriebe hier unzulässig, sind den zentralen Orten vorbehalten und verstoßen in diesem Fall gegen das Konzentrationsgebot gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm. Auch deutet die Stellungnahme des Landkreises aus der formellen Beteiligung darauf hin, dass den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht Rechnung getragen wurde. Da nie erneute Veröffentlichung endet am 30.08.2024 endet, möchten wir hiermit unsere Stellungnahme abgeben und folgende Anregungen für die weitere Planung einbringen.</p> | <p>Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet (dazu Seite 17 des Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow“ der CIMA Beratung + Management GmbH vom 31. Januar 2022).</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot).</p> <p>Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:</p> <p><i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung</i></p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | | <p><i>von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> |
| | <p>2. Anregungen zum weiteren Verfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow im Rahmen der erneuten Veröffentlichung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Verkaufsfläche auf ein verträgliches Maß, sodass keine negativen Auswirkungen (Kaufkraftabflüsse) für die Gemeinde Zempin zu erwarten sind. Zum Beispiel die Beschränkung der Verkaufsfläche auf einen Einzelhandel, welcher auch in Mischgebieten oder urbanen Gebieten zulässig wäre. Wenn die Verträglichkeit nachgewiesen werden kann, halten wir auch einen Einzelhandel mit einer höheren Verkaufsfläche bis zur von der Gemeinde Koserow beschlossenen Obergrenze von 1.500 m² für vertretbar. - Den Ausführungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Stellungnahmen (Begründung zum Flächennutzungsplan Stand Nov. 2023, S. 4 letzter Absatz) widersprechen wir weiterhin und bitten um inhaltliche Richtigstellung. Wir lehnen die Planung nicht ab. Wir haben nichts gegen eine Einzelhandelsentwicklung, wenn sie im verträglichen Rahmen vorgenommen wird. Wenn unsere Einwände und Anregungen als Ablehnung verstanden werden, müssen wir davon ausgehen, dass tatsächlich eine viel größere Verkaufsfläche als 1.500 m² umgesetzt werden soll. - Begrenzung des Sortimentes des geplanten Einzelhandels auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, damit die damit Ansiedlungsvoraussetzungen von kleinteiligen Betrieben zur wohnortnahen Grundversorgung gewahrt bleiben (bspw. Bäckereien, Fleischereien, Fischläden, Hofläden). Hierdurch kann einer Entleerung und Monotonie des Versorgungsbereiches in der siedlungsstrukturell integrierten Lage von Koserow vorgebeugt werden. - S. 5 der Begründung: Bei einem Flächennutzungsplan handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan gem. § 1 Abs. 2 BauGB und nicht um eine unverbindliche Bauleitplanung. Hierdurch wird vom Verfasser der Begründung der Eindruck erweckt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentliche Bedeutung beikommt. Dem ist bei Nichten so. ist die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt, bedarf der Bebauungsplan Nr. 22 keiner Genehmigung mehr und kann von der Gemeinde als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung in kraft gesetzt werden. Auch sind die Ausführungen zu den Stellungnahmen aus der formellen Behördenbeteiligung und der formellen Öffentlichkeit unzutreffend, dass sie eben nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben. - Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Ausgehend vom Einzelhandelsgutachten S. 12 entsteht. Eher der Eindruck, dass durch die Ansiedlung des Einzelhandels am geplanten Standort der südliche Bereich des Zentralen Versorgungsbereich übergewichtet wird und somit die bestehenden Betriebe im südlichen wie auch im restlichen Versorgungsbereich gefährdet werden. Die 14. Flächennutzungsplanänderung steht somit dem gemeindlichem Einzelhandelskonzept entgegen und der Plan ist nicht erforderlich. - Auf S. 10 der Begründung wird zusammengefasst: „Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden mithin nicht verletzt. Aus der Regionalplanung heraus sind keine weiteren Vorgaben zu beachten“ Wie in unserer Vorbemerkung, vorletzter Absatz dargestellt, ist es fraglich, ob das geplante Vorhaben wirklich den | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>2. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu: <i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden</i></p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Der Nachweis, dass das Vorhaben an den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist, muss ergänzt werden. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung war weiterhin nicht Bestandteil der Beteiligungsunterlagen und wird von uns als umweltrelevante Information eingestuft, die sowohl in der Bekanntmachung hätte aufgeführt, als auch veröffentlicht werden müssen. Entsprechende Forderungen werden auch seitens der Stellungnahme des Landkreise Mecklenburgische Seenplatte vom 18.04.2024 unter Punkte 9: „[...] die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen“ vorgebracht. Wenn der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht an den Zielen der Raumordnung angepasst ist, ist der Plan unwirksam. Eine entsprechende vertiefende Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB fehlen in Gänze.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten bedarf aus unserer Sicht einer Anpassung. Wie in der Vorbemerkung erläutert, nehmen pot. Betreiber von einer Nahversorgung in Zempin Abstand, wenn der großflächige Einzelhandel nach der derzeitigen Planung realisiert werden darf. Die Aussage auf S. 8 ist entsprechend unseren Hinweisen in der Vorbemerkung zu korrigieren. Auch das Fazit auf S. 20, 21, 25 und 26, dass unsere Planung „nicht wesentlich in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden“ und „negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden“ können, ist so nicht haltbar, da es bei Umsetzung der Planung in Koserow in der jetzigen Form einfach keine Nahversorgung in Zempin geben wird.</p> <p>- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen mit privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat hier anscheinend nicht stattgefunden. Ein solcher Abwägungsausfall führt in der Regel zur Nichtigkeit bzw. Nicht-Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans. Es wird empfohlen die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar darzustellen.</p> <p>3. Zusammenfassung</p> <p>Wie bereits beschrieben, sind wir einer Entwicklung in der Nachbargemeinde Koserow nicht grundsätzlich abgeneigt und begrüßen sogar eine Aufwertung und Attraktivierung des westlichen Bereichs der Insel Usedom durch qualitätsvolle Einzelhandelsangebote. Wir bitten aber um Verständnis, dass wir unsere begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Zempin aufgrund der fehlenden Einordnung als zentraler Ort oder als Siedlungsschwerpunkt, wahren müssen. Zu große Ansiedlungen an Einzelhandelsverkaufsflächen in den Nachbargemeinden würden unsere begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Zempin stark gefährden und somit auch einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Touristen entgegenstehen. Auch wird mit einer verträglichen und gemeindebezogenen Nahversorgung einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der bereits stark belasteten Bundesstraße B 111 vorgebeugt.</p> <p>4. Schlussbemerkung Wir hoffen, dass Sie unsere Anregungen im weiteren vorbereitenden Bauleitplanverfahren berücksichtigen können und stehen für Rückfragen und Gespräche gern zur Verfügung. Auch können wir Ihnen die vorhandenen Planunterlagen und Gutachten zur Verfügung stellen. Abschließend möchten wir Sie bitten, uns auch im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen und uns zeitnah die Ergebnisse der Abwägung (Umgang mit unserer Stellungnahme) mitzuteilen.</p> | <p><i>festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:</p> <p><i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|--|
| ö05 | | |
| 05.1 | Datum 10.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich meine Bedenken zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow sowie dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sonderbaugebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ schriftlich zum Ausdruck bringen. ich bin direkte Anwohnerin zum "Sonderbaugebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" und somit eine direkt Betroffene und ich befürchte einen großen Schattenwurf, Lärmbelästigung, Veränderung des Mikroklimas und Verschmutzung. Für mich handelt es sich hier um ein Wohngebiet - es sollte kein Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft entstehen. Ich kann in den Unterlagen keine Hinweise auf Auswirkungen des Einzelhandelslärms auf das umliegende Gebiet finden. Somit kann ein solcher Plan, meiner Meinung nach, nicht rechtswirksam werden. Ist das Gebäude so gestaltet und isoliert, dass der Lärm nicht von innen nach außen dringt? Sind schallabsorbierende Materialien, Fenster und Türen sowie Lärmschutzwände und ausreichende Begrünung zum Wohngebiet vorgesehen? Die Lieferzone endet direkt an meinem Grundstück. Werden die Lärmschutzpegel eingehalten? Wo kann ich das in den Unterlagen ersehen? Ich fordere Sie auf, die Lieferzone einzuhausen! Klimageräte-Technik sollte so installiert werden, dass das Wohngebiet diesen Emissionen nicht ausgesetzt wird. Ich fordere, dass die Klimageräte-Technik zu den Parkplatzflächen installiert wird! Ich hatte mir eine offene Kommunikation mit uns als direkte Nachbarn des Marktes gewünscht, um offen über Lösungen zu diskutieren. Leider findet das durch den Investor, REWE, Gemeindevertreter von Koserow und den Bürgermeister von Koserow nicht statt. Wird die Verkehrsplanung und Gestaltung der Parkplätze so vorgenommen, dass die Lärmbelästigung für uns direkte Anwohner maximal reduziert wird. Gibt es Gutachten? Wo finde ich diese Informationen? Sind Lärmmessungen vorgesehen, um die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften einzuhalten? Welche konkreten Lärmschutzmaßnahmen sind für das Gesamtvorhaben vorgesehen? Bitte fügen Sie diese den Unterlagen bei! Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen, dass wir Anwohner des Waldwinkels schon jetzt erhebliche Lärmbelästigungen ertragen müssen. Innerorts sind verkehrsberuhigte Zonen, Spielstraßen und kaum Einkaufsmöglichkeiten. Ich fände es gerecht, wenn der Markt innerorts angesiedelt wird und damit auch die negativen Auswirkungen eines Marktes gerecht auf die Einwohner verteilt werden. Ansonsten sollte die gesamte Thematik Marktansiedlung kritisch überdacht werden. Wie kann es sein, dass wir als Anwohner "Am Waldwinkel" in dem Verfahren schlechter gestellt werden. Warum wir das nicht untersucht? Ich fordere hiermit, dies ebenfalls untersuchen zu lassen. Ich finde keine Unterlagen und Untersuchungen bezüglich etwaiger Alternativstandorte. Ich fordere Sie auf, diese den Unterlagen beizufügen. Ich habe das Recht, mir umfänglich Kenntnis von diesen Messdaten, Gutachten, Erhebungen einholen zu können. Die Gemeindevertreter sollten ohne Kenntnis dieser Fakten keine Entscheidung zur Marktansiedlung treffen. Ist das gesamte Verfahren fachmännisch korrekt und damit rechtssicher abgelaufen? Die Größe von bis zu 1.500 m² finde ich für einen Ort wie Koserow unangemessen. Aufgrund dieser geplanten Größe muss man davon ausgehen das Koserow einen Versorgungsauftrag für die umliegenden Gemeinden hat. Welche Erhebungen, Gutachten bestätigen eine solche Marktgröße? ich fordere Sie auf, diese Gutachten erstellen zu lassen und sie den Unterlagen für die frühzeitige Bürgerbeteiligung beizufügen. Aktuell kann ich dazu keinerlei Informationen finden!</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt 1. Zuordnung der angesprochenen Themen - Gestaltung des Marktgebäudes; - Anzahl der Stellplätze; - Schalltechnische Untersuchung; betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen. 2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. 3. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht: 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schröder-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Dieses ist aber nicht der Fall, da Koserow kein "Zentrum" ist. Des Weiteren wird eine Versiegelung einer großen Fläche stattfinden und diese wäre unwiederbringlich verloren.</p> <p>Wäre es nicht besser, die öde Parkplatzfläche in der Förster-Schröder-Straße mit einem Markt+ Parkplatz zu versiegeln, anstatt diese doch hochwertige Fläche am "Kölpinseer Weg" unwiederbringlich zu vernichten. Gibt es dazu Untersuchungen? Im Zuge des Umweltschutzes, der Artenvielfalt fordere ich vergleichende ökologische Untersuchungen, bevor es zu einer Marktbauung kommt. Die Auswirkungen der Flächenversiegelung sind sorgfältig zu analysieren, um Umweltschäden zu minimieren. Bitte fügen Sie diese den Unterlagen bei. Können Sie sicherstellen, dass das Verfahren ohne diese Analysen rechtssicher ist? In der Ostsee-Zeitung vom 30.04.2021 stand, dass ein Markt zwischen 800 m2 und 1.000 m2 durch die Gemeinde favorisiert Wird. Wie kann es dann sein, dass danach ständig von bis zu 1.650 m2 die Rede ist? Wie kommt es zu solchen Diskrepanzen?</p> <p>Bitte gestalten Sie den Vorgang der Meinungsänderung der Gemeindevertreter und des Bürgermeisters für mich nachvollziehbar. Woran wird festgemacht, dass die Verkaufsfläche jetzt so groß wird? Gibt es von entsprechenden Behörden Empfehlungen? Diese würde ich gerne kennen um mich umfänglich informieren zu können. Bitte prüfen Sie, welche Marktgröße für Koserow optimal und-genehmigungsfähig ist. Koserow braucht für seine Einwohner und Gäste einen zweiten Markt, das ist nicht von der Hand zu weisen. Es sollte aber darauf geachtet Werden, dass es sich um ein "städtebaulich integriertes Konzept" handelt. Dies ist unabdingbar für eine lebenswerte, nachhaltige Dorfumgebung. Verkehr, Landnutzung, Grünflächen, Umwelt, soziale Integration sind wichtige Parameter für eine Standortwahl und sollten auch für eine Marktansiedlung in Koserow als Standard genutzt werden. Bitte prüfen Sie dies und fügen Sie den Unterlagen diese fehlenden Informationen bei.</p> <p>In der Ostsee-Zeitung vom 14.07.2021 wurde auch eine "Bürgerbefragung" zum neuen Einkaufsmarkt in Koserow angeregt. Mir ist nicht bekannt, dass es zu einer solchen gekommen ist. Die Einbeziehung der Bürgerin den Planungsprozess und die Berücksichtigung ihrer Bedenken und Vorschläge ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt der Bürgerbeteiligung. Wurde nicht in einer Gemeindevertreteritzung die Beteiligung der Bürgerinitiative vereinbart? Ich hätte ein großes Interesse an dieser Arbeitsgruppe, welche von den Gemeindevertretern und dem Bürgermeister beschlossen wurde mitzuarbeiten. Warum ist die Vereinbarung dazu nicht konkret zustande gekommen? Es sollte nicht zur Marktentstehung kommen, ohne die Bürger und auch uns als betroffene direkte Anwohner gehört zu haben, in dieser Arbeitsgruppe.</p> <p>Die Situation, bezüglich des Verkehrs im angezeigtem Planungsgebiet, setze ich als bekannt voraus. Die Zustände sind vor allem in den Sommermonaten chaotisch, zu viele PKWs, Radfahrer, Fußgänger befinden sich im Bereich und es kommt zu einer erheblichen Verkehrsverdichtung, Stau und die Unfallgefahr steigen beträchtlich im Bereich. Ich vermisse ein Konzept, wie der durch eine Marktansiedlung weiter zunehmende Verkehr geregelt werden soll. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer sollte oberste Priorität haben, dazu bedarf es entsprechender konkreter Analysen für diesen Bereich. Bitte weisen Sie diese zum Schutze der Bürger nach!</p> <p>Ich lehne es ab, Straßenerweiterungen oder gar den Neubau einer Straße zu planen, nur um einen Einkaufsmarkt zu platzieren! Dies ist nicht hinnehmbar aus Umwelt-, Material- und Finanzmittelsicht. Besser wäre es, für einen zweiten Markt in Koserow einen anderen Standort zu finden. Ein fußläufig erreichbarer Markt im Ortskern wäre besser geeignet, um das Verkehrsaufkommen und damit die Gefahren im Verkehr zu reduzieren! Ich schlage vor, alle von der Bürgerinitiative angegebenen Alternativstandorte auch</p> | <p>vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundestraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>aus verkehrstechnischer Sicht untersuchen zu lassen.</p> <p>Ich fordere nach Analyse der einzelnen Datenerhebungen dann die Festlegung für den Standort eines Supermarktes für Koserow zu treffen! Ohne diese Verkehrsgutachten der Standorte sind Bebauungspläne und Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht rechtssicher. Ebenso sollte an die Mehrzahl älterer Bürger Koserows gedacht werden! Auch diese sollten durch sichere Wege gleichberechtigt am Verkehr teilnehmen können und durch entsprechende Verkehrskonzepte vor Unfällen und Verletzungen geschützt werden. Bitte beachten Sie dieses in Ihren Planungen! Die Gutachten sind entsprechend durchzuführen.</p> <p>Für uns direkte Anwohner stellt sich die Situation bedauerlicher Weise so dar, dass die Gemeindevertretung sich leider ohne jegliche Vorabuntersuchungen den Versprechungen eines Investors ergeben hat. Die Steuerung für die Ansiedlung eines solch großflächigen Einzelhandels sollte aber nur unter fachmännischer Beteiligung erfolgen. Wo kann die Gemeindevertretung dies für diesen Prozess transparent und umfänglich darstellen? Ich verweise auf mein Recht der umfänglichen Information. Werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung eingehalten? Eine funktionsgerechte Zuordnung vermisste ich in den Unterlagen zur Planung. Welche Anforderungen für die Ansiedlung eines solch großflächigen Einzelhandels sind vom Verwaltungen, Räten, Planern, Flächeneigentümern, Bürgern und Behörden zu erfüllen? Welche bindenden Ziele sind z.B. durch die Raumordnung vorgegeben? Sollten nicht Gemeinden dem Entstehen sowie der Verfestigung und Erweiterungen von Einzelhandelsagglomeration außerhalb der Zentren entgegenwirken? Welche Abstimmung ist mit benachbarten Gemeinden getroffen worden? Dürfen Gemeinden so planen, dass zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden relevanten Schaden nehmen? Wäre es nicht sinnvoll, Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen in Bauleitplänen vorzunehmen? Warum änderte die Gemeinde das Verfahren in einen sogenannten Angebotsplan? Zudem vermisste ich eine genaue örtliche Bestandsaufnahme für die Ansiedlung eines zweiten Marktes, dies findet Begründung z.B. in städtebaulicher Erforderlichkeit und einer sach- und fachgerechten Abwägung aller relevanten Belange. Leider kann ich die Ziele und Zwecke der Planung nicht durch entsprechende Informationen erlangen. Bitte überdenken Sie dieses gesamte ausgelegte Konzept und finden Sie Lösungen zu den Fragenstellungen, Anregungen, Widersprüchen und Hinweisen, die im Einklang mit Koserow, den Einwohnern, den Gästen und der Natur stehen. Mit freundlichen Grüßen aus dem Waldwinkel</p> | <p>Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben.</p> <p>In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebiet).</p> <p>Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:</p> <p><i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung</i></p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | | <p><i>von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> |
| 05.2 | Datum 07.04. 2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich meine Bedenken zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplanes Nr. 22 "Sonderbaugebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" auch zu dieser Auslegung schriftlich zum Ausdruck bringen.</p> <p>Ich bin direkte Anwohnerin zum "Sonderbaugebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" und somit eine direkt Betroffene und ich befürchte weiterhin einen großen Schattenwurf, Lärmbelästigung, Veränderung des Mikroklimas und Verschmutzung. Für mich handelt es sich hier immer noch um ein Wohngebiet - es sollte kein Gewerbegebiet, durch Ansiedlung eines übergroßen Einzelhandelsmarktes in direkter Nachbarschaft entstehen.</p> <p>Alle vorher von Ihnen ausgelegten Unterlagen beinhalteten keine Untersuchung auf Auswirkungen des Einzelhandelslärms auf das umliegende Gebiet. Das nun veröffentlichte Schallschutzgutachten ist nach Sichtung der Unterlagen als fehlerhaft zu bezeichnen, da es mit alten Zahlen arbeitet, welche selbst vom Ingenieurbüro, welches tätig war als fragwürdig erachtet werden. Zudem ist der Erfassungszeitraum für die erhobenen Zahlen nur sehr kurz und sie wurden zudem außerhalb der Hauptsaison erhoben. Auch fehlen die Auswirkungen des Verkehrs auf die weiter zunehmende Lärmbelastung der Bundesstraße 111, welche unweit meines Grundstücks verläuft. Ich erachte all diese Punkte als sehr kritisch und fordere hiermit die Ausarbeitung eines neuen Gutachtens mit aussagekräftigen und stimmigen Zahlen. Nur durch eine glaubwürdige Datenbasis können verlässliche Aussagen zu den Lärmbelastungen des Marktes und den daraus erforderlichen Maßnahmen getroffen werden. Sie schreiben auch, dass alleinig durch die Öffnungszeiten des Marktes die Lärmbelastung effektiv reguliert werden kann und dann alle Grenzwerte eingehalten werden. Dies weise ich vehement hiermit zurück und fordere zum Schutze der Anwohner, zur Erhaltung unserer GESUNDHEIT ein glaubwürdiges Gutachten.</p> <p>Meine Forderungen:</p> <p>Das Gebäude ist so zu gestalten (kleinerer Markt vom höchsten 1000 m2) und zu isolieren, dass der Lärm nicht von innen nach außen dringt! Schallabsorbierende Materialien, Fenster und Türen sowie Lärmschutzwände und ausreichende Begrünung zum Wohngebiet sind anzuwenden! Die Lieferzone endet direkt an meinem Grundstück. Werden die Lärmschutzpegel eingehalten? Wo kann ich das in den Unterlagen ersehen? Ich fordere Sie auf, die Lieferzone einzuhausen! Klimageräte-Technik sollte so installiert werden, dass das Wohngebiet diesen Emissionen nicht ausgesetzt wird! Ich fordere, dass die Klimageräte-Technik zu den Parkplatzflächen installiert wird!</p> <p>Warum findet sich kein konkreter Bebauungsplan bei den Auslegungsunterlagen? Ich kann mir so kein umfängliches Bild zur Bebauung machen! Ich hatte mir eine offene Kommunikation mit uns als direkte Nachbarn des Marktes gewünscht, um offen über Lösungen zu diskutieren. Leider findet all das durch den Investor, REWE, Gemeindevertreter von Koserow und den Bürgermeister von Koserow noch immer nicht statt. Wird die Verkehrsplanung und Gestaltung der Parkplätze so vorgenommen, dass die Lärmbelästigung</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte für das Verfahren, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermischt.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelästigung; - Ortsbild; - Verkehr; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>für uns direkte Anwohner maximal reduziert wird. Gibt es Untersuchungen? Wo finde ich diese Informationen?</p> <p>Welche konkreten Lärmschutzmaßnahmen sind für das Gesamtvorhaben vorgesehen? Bitte fügen Sie diese den Unterlagen bei! Der Expansionsmanager sowie der Architekt hatten den interessierten Bürgern bei der Informationsveranstaltung Schallschutzmaßnahmen zugesagt. Scheinbar, da keinerlei Planungen bezüglich der Maßnahmen zum Schallschutz vorliegen, sind die betroffenen Bürger welche den Auswirkungen ausgesetzt sind hier offensichtlich egal. Hauptsache es wird ordentlich Profit erwirtschaftet durch die riesige Marktansiedlung. Ich bin zutiefst enttäuscht über dieses Vorgehen!</p> <p>Ich möchte Sie wiederholt darauf aufmerksam machen, dass wir Anwohner des Waldwinkels schon jetzt erhebliche Lärmbelastigungen ertragen müssen. Innerorts sind verkehrsberuhigte Zonen, Spielstraßen und kaum Einkaufsmöglichkeiten. Ich fände es gerecht, wenn der Markt innerorts angesiedelt wird und damit auch die negativen Auswirkungen eines Marktes gerecht auf die Einwohner verteilt werden. Ansonsten sollte die gesamte Thematik Marktansiedlung kritisch überdacht werden. Wie kann es sein, dass wir als Anwohner "Am Waldwinke!" in dem Verfahren schlechter gestellt werden. Warum wir das nicht untersucht? Ich fordere hiermit wiederholt, dies ebenfalls untersuchen zu lassen. Ich finde noch immer keine Unterlagen und Untersuchungen bezüglich etwaiger Alternativstandorte. Ich fordere Sie hiermit auch wiederholt auf, diese den Unterlagen beizufügen. Ich habe das Recht, mir umfänglich Kenntnis von diesen Messdaten, Gutachten, Erhebungen einholen zu können. Ich bin immer noch der Meinung, die Gemeindevertreter sollten ohne Kenntnis dieser Fakten keine Entscheidung zur Marktansiedlung treffen.</p> <p>Ist das gesamte Verfahren wirklich fachmännisch korrekt und damit rechtssicher abgelaufen? Für mich und viele kritische Bürger stellt es sich so dar, dass alle Alternativstandorte nur auf das Kriterium der Verkaufsflächengröße von 1500-1600 Quadratmetern untersucht wurden (mit dem Einzelhandelskonzept der cima) und dass der jetzige Standort zum einzig passenden Standort festgesetzt wurde. Dem Investor wurde damit sein vorab in Besitz genommenes Grundstück (in Teilen) als einzig für dieses Markt passend bestätigt. Meine sehr geehrten Damen und Herren, dies kann nicht richtig und somit zulässig sein. Ich verweise hiermit eindringlich auf die Stellungnahme der Bürgerinitiative zum cima-Gutachten.</p> <p>Die Größe von bis zu 1.500 m2 finde ich für einen Ort wie Koserow noch immer unangemessen! Aufgrund dieser geplanten Größe muss man weiter davon ausgehen, dass Koserow einen Versorgungsauftrag für die umliegenden Gemeinden hat. Dabei steht doch aber die Versorgung der Koserower und der Gäste, welche hier bei uns übernachten im Zentrum der eigentlichen Betrachtung. Wozu also dieser riesige Markt? Warum kann kein Konsens in der nun schon von Anbeginn geführten Debatte zur Marktgröße gefunden werden? Warum bestehen der Investor und Rewe so unumrückbar auf dieser enormen Marktgröße? Warum werden die Anregungen und Eingaben der Bürger ignoriert? Warum werden Empfehlungen und Aussagen des Wirtschaftsministeriums und der Raumordnung nicht zur Kenntnis genommen und die Marktgestaltung entsprechend ausgewiesener Fakten verändert? Diese Empfehlungen sind selbst mir als interessierter, direkt betroffener Anwohnerin bekannt! Warum also erfolgt noch immer keine Umsetzung. In der Ostsee-Zeitung vom 30.04.2021 stand, dass ein Markt zwischen 800 m2 und 1.000 m2 durch die Gemeinde favorisiert wird. Wie kann es dann sein, dass danach ständig von bis zu 1.650 m2 die Rede ist? Wie kommt es zu solchen Diskrepanzen? Bitte gestalten Sie den Vorgang der Meinungsänderung der Gemeindevertreter und des Bürgermeisters für mich nachvollziehbar. Woran wird festgemacht, dass die Verkaufsfläche jetzt so groß wird? Ich fordere Sie auf, diese Fakten den Unterlagen für die frühzeitige Bürgerbeteiligung beizufügen.</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt.</p> <p>Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde und mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel,</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Aktuell kann ich dazu noch immer keinerlei Informationen finden.</p> <p>Der Auslegung liegt eine Analyse zu den Auswirkungen auf den benachbarten Einzelhandel bei. Durch sachkundige Unterstützung von entsprechenden Experten muss ich diese Auswirkungsanalyse bedauerlicherweise als unbrauchbar zur Einschätzung und Begutachtung der entstehenden Entwicklung zurückweisen. Sie ist aus vielfältigen Gründen unglaubwürdig, da sie auf der Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes beruht und dieses kann noch immer nicht als fachlich korrektes Gutachten erhalten. Ich verweise nochmals auf die Stellungnahme der Bürgerinitiative zum Cima-Gutachten. Ich fordere, diese Stellungnahme den Auslegungsunterlagen beizufügen. Warum findet diese Stellungnahme keine Berücksichtigung in der Gesamtbetrachtung? Ich fordere ein neuerliches Einzelhandelsgutachten als Grundlage für die Beurteilung der Ansiedlung eines 2. Marktes für unsere Gemeinde Koserow!</p> <p>In diesem Gutachten müssen alle Alternativstandorte nicht nur auf eine Verkaufsflächengröße wie in der präsentierten Auslegung untersucht werden, sondern auch auf vergleichende Auswirkungen unter anderem auf den Verkehr, die Verkehrssicherheit, die Umwelt, die Auswirkungen auf den Ort Koserow, die fußläufige Erreichbarkeit für den Großteil der Bürger und die Rechtssicherheit des geplanten Verfahrens. Können Sie sicherstellen, dass das Verfahren ohne diese Analysen rechtssicher ist?</p> <p>Koserow braucht für seine Einwohner und Übernachtungsgäste einen zweiten Markt, das ist nicht von der Hand zu weisen. Es sollte aber dringlich darauf geachtet werden, dass es sich um ein "städtebaulich integriertes Konzept" handelt. Ich hatte diese auch in bereits abgegebenen Stellungnahmen erwähnt und gefordert. Dies ist unabdingbar für eine lebenswerte, nachhaltige Dorfumgebung! Verkehr, Landnutzung, Grünflächen, Umwelt, soziale Integration sind wichtige Parameter für eine Standortwahl und sollten auch für eine Marktansiedlung in Koserow als Standard genutzt werden. Warum kann die kleine Gemeinde Koserow sich solch wichtiger Kriterien im Planungsprozess entledigen und diese ignorieren? Ich verstehe diesen Umstand als Bürgerin nicht. Bitte prüfen Sie dies und fügen Sie den Unterlagen diese fehlenden Informationen bei.</p> <p>Anregungen und Hinweise sind sicher in den bereits eingegangenen Stellungnahmen ausreichend und detailliert formuliert worden. Warum werden wir Bürger dann einfach nicht gehört mit unseren Anregungen und Eingaben. Die Einbeziehung der Bürger in den Planungsprozess und die Berücksichtigung unserer Bedenken und Vorschläge ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt der Bürgerbeteiligung! Ich verweise wiederholt darauf, in einer Gemeindevertreterversammlung wurde die Beteiligung der Bürgerinitiative im Planungsprozess vereinbart! Ich hatte noch immer ein großes Interesse an dieser Arbeitsgruppe, welche von den Gemeindevertretern und dem Bürgermeister per Beschluss vereinbart wurde. Warum ist die Vereinbarung dazu nicht konkret zustande gekommen? Es sollte nicht zur Marktentstehung kommen, ohne die Bürger und auch uns als betroffene direkte Anwohner in dieser Arbeitsgruppe gehört zu haben. Die Situation, bezüglich des Verkehrs im angezeigten Planungsgebiet, setze ich als bekannt voraus. Ich hatte in bereits erteilten Stellungnahmen Hinweise gegeben und möchte sie hiermit neuerlich geltend machen. Die Zustände sind vor allem in den Sommermonaten chaotisch, zu viele PKWs, Radfahrer, Fußgänger befinden sich im Bereich und es kommt zu einer erheblichen Verkehrsverdichtung. Stau und die Unfallgefahr steigen beträchtlich im Bereich. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer sollte oberste Priorität haben. Ich lehne es noch immer ab, Straßenerweiterungen oder gar den Neubau einer Straße zu planen, nur um einen Einkaufsmarkt zu platzieren! Dies ist nicht hinnehmbar aus Umwelt-, Material- und Finanzmittelsicht.</p> <p>Ein großer Markt hat massive Verkehrsauswirkungen, besonders wenn er direkt an einer</p> | <p>Dienstleistungen und Gastgewerbe. Sicherung und Ausbau einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebiet). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Hauptverkehrsstraße liegt. Durch Zuhilfenahme von Fachexperten konnte die vorliegende Untersuchung begutachtet werden und ich möchte hiermit auf einige Mängel aufmerksam machen: Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes für die Einwohner ist nicht ausreichend nachgewiesen. Dies hatte ich bereits in vorherigen Stellungnahmen gefordert unbedingt untersuchen zu lassen wollen. Auch wurde der Verkehr auf der Hauptstraße nicht ausreichend gezählt. Die angenommenen Kundenzahlen für den riesigen Einkaufsmarkt sind unhaltbar und die wirklichen Auswirkungen des Marktes auf das Aufkommen des Verkehrs sind unklar. Im Gutachten fallen ungenaue Zahlen zu den Parkplätzen auf, egal ob nun 116 oder 136 Parkplätze sind, der Kreislauf, der jetzt schon belastet und überlastet ist, die Situation wird durch den Markt noch dramatischer werden. Wie soll eine sich so zuspitzende Verkehrssituation am Ortseingang und der Hauptstraße noch bewältigt werden? Ich fordere die Verkehrssituation muss fachgerecht bewertet werden und die Mängel der vorliegenden Verkehrsuntersuchung müssen dringlich behoben werden, bevor der Bebauungsplan überhaupt umgesetzt werden kann. Bevor die Verkehrssituation nicht angemessen abgeändert wurde, darf der Markt nicht gebaut werden!</p> <p>Ich bin immer noch der Meinung besser wäre es, für einen zweiten Markt in Koserow einen anderen Standort zu finden. Ein fußläufig erreichbarer Markt im Ortskern wäre besser geeignet, um das Verkehrsaufkommen und damit die Gefahren im Verkehr zu reduzieren! Ich schlage vor, alle von der Bürgerinitiative angegebenen Alternativstandorte auch aus verkehrstechnischer Sicht untersuchen zu lassen. Ich fordere noch immer nach Analyse der einzelnen Datenerhebungen dann die Festlegung für den Standort eines Supermarktes für Koserow zu treffen! Ohne diese Verkehrsgutachten der Standorte sind Bebauungspläne und Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht rechtssicher.</p> <p>Ebenso sollte an die Mehrzahl älterer Bürger Koserows gedacht werden! Auch diese sollten durch sichere Wege gleichberechtigt am Verkehr teilnehmen können und durch entsprechende Verkehrskonzepte vor Unfällen und Verletzungen geschützt werden. Bitte beachten Sie dieses in Ihren Planungen!</p> <p>Ein neues Verkehrsgutachten mit relevanten Zahlen muss durchgeführt werden!</p> <p>Für uns direkte Anwohner stellt sich die Situation bedauerlicher Weise noch immer so dar, dass die Gemeindevertretung sich leider ohne jegliche Vorabuntersuchungen den Versprechungen eines Investors ergeben hat. Die Steuerung für die Ansiedlung eines solch großflächigen Einzelhandels sollte aber nur unter fachmännischer Beteiligung erfolgen. Wo kann die Gemeindevertretung dies für diesen Prozess transparent und umfänglich darstellen? Ich verweise auf mein Recht der umfänglichen Information. Werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung eingehalten? Eine funktionsgerechte Zuordnung vermisste ich in den ausgelegten Unterlagen zur Planung auch weiterhin. Welche Anforderungen für die Ansiedlung eines solch großflächigen Einzelhandels sind vom Verwaltungen, Räten, Planern, Flächeneigentümern, Bürgern und Behörden zu erfüllen? Welche bindenden Ziele sind z.B. durch die Raumordnung vorgegeben? Sollten nicht Gemeinden dem Entstehen sowie der Verfestigung und Erweiterungen von Einzelhandelsagglomeration außerhalb der Zentren entgegenwirken? Welche Abstimmung ist mit benachbarten Gemeinden getroffen worden? Dürfen Gemeinden so planen, dass zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden relevanten Schaden nehmen?</p> <p>Wäre es nicht sinnvoll, Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen in Bauleitplänen vorzunehmen? Warum änderte die Gemeinde das Verfahren in einen sogenannten Angebotsplan? Zudem vermisste ich noch immer eine genaue örtliche Bestandsaufnahme für die Ansiedlung eines zweiten Marktes, dies findet Begründung z.B. in städtebaulicher Erforderlichkeit und einer sach- und fachgerechten Abwägung aller</p> | <p><i>Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>“Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>5. Seriöse Begutachtung</p> <p>Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>relevanten Belange. Leider kann ich die Ziele und Zwecke der Planung noch immer nicht umfänglich durch entsprechende Informationen erlangen. Leider liegen noch immer zu viele offene Fragen zur Marktansiedlung in Koserow vor. Bitte überdenken Sie dieses gesamte ausgelegte Konzept und finden Sie Lösungen zu den Fragenstellungen, Anregungen, Widersprüchen und Hinweisen, die im Einklang mit Koserow, den Einwohnern, den Gästen und der Natur stehen. Mit freundlichen Grüßen aus dem Waldwinkel</p> | |
| 05.3 | Datum 20.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich meine Bedenken zur erneuten 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplanes Nr. 22 „Sonderbaugebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ auch zu dieser Auslegung schriftlich zum Ausdruck bringen.</p> <p>Ich bin direkte Anwohnerin zum „Sonderbaugebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und somit eine direkt Betroffene und ich befürchte weiterhin einen großen Schattenwurf, Lärmbelästigung, Veränderung des Mikroklimas, Verschmutzung, Verkehrschaos und negative Auswirkung für Koserow sowie umliegende Gemeinden. Für mich handelt es sich hier immer noch um ein Wohngebiet - es sollte kein Gewerbegebiet, durch Ansiedlung eines übergroßen Einzelhandelsmarktes in direkter Nachbarschaft entstehen. Alle von Ihnen ausgelegten Unterlagen beinhalteten weiter keine Untersuchung auf Auswirkungen des Einzelhandelslärms auf das umliegende Gebiet. Das bereits veröffentlichte Schallschutzgutachten ist nach Sichtung der Unterlagen weiter als fehlerhaft zu bezeichnen, da es mit alten Zahlen arbeitet, welche selbst vom Ingenieurbüro, welches tätig war, als fragwürdig erachtet werden. Zudem ist der Erfassungszeitraum für die erhobenen Zahlen noch immer nur sehr kurz und sie wurden zudem außerhalb der Hauptsaison erhoben. Auch fehlen die Auswirkungen des Verkehrs auf die weiter zunehmende Lärmbelastung der Bundesstraße 111, welche unweit meines Grundstücks verläuft. Ich erachte all diese Punkte als sehr kritisch und fordere hiermit die Ausarbeitung eines neuen Gutachtens mit aussagekräftigen und stimmigen Zahlen. Nur durch eine glaubwürdige Datenbasis können verlässliche Aussagen zu den Lärmbelastungen des Marktes und den daraus erforderlichen Maßnahmen getroffen werden. Sie schreiben auch, dass alleinig durch die Öffnungszeiten des Marktes die Lärmbelastung effektiv reguliert werden kann und dann alle Grenzwerte eingehalten werden. Dies weise ich hiermit neuerlich vehement zurück und fordere zum Schutze der Anwohner, zur Erhaltung unserer GESUNDHEIT ein glaubwürdiges Gutachten. Meine Forderungen: Das Gebäude ist so zu gestalten (kleinerer Markt von höchstens 1000 m²) und zu isolieren, dass der Lärm nicht von innen nach außen dringt! Schallabsorbierende Materialien, Fenster und Türen sowie Lärmschutzwände und ausreichende Begrünung zum Wohngebiet sind anzuwenden! Die Lieferzone endet direkt an meinem Grundstück. Werden die Lärmschutzpegel eingehalten? Wie kann ich das in den Unterlagen ersehen? Ich fordere Sie auf die Lieferzone einzuhausen! Klimageräte-Technik sollte so installiert werden, dass das Wohngebiet diesen Emissionen nicht ausgesetzt wird! Ich fordere, dass die Klimageräte-Technik zu den Parkplatzflächen installiert wird! Warum findet sich kein konkreter Bebauungsplan bei den Auslegungsunterlagen? Sind sich die Gemeindevertreter bewusst, was es bedeutet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzusegnen? Dieser ist der Erfüllungsgehilfe für den Investor. Die Gemeindevertreter wurden als Interessenvertretung der Bürger gewählt und nicht für die Interessenvertretung eines Investors für großflächigen Einzelhandel. Wie wollen die Gemeindevertreter sicherstellen, dass sie nicht am Ende der Planung eine riesige neue Einkaufslandschaft durch diesen Bebauungsplan aufgetischt bekommen? Sich hinterher hinstellen und zu klagen, es hätte niemand ahnen können ist mehr als</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte für das Verfahren, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermischt.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelästigung; - Ortsbild; - Verkehr; - Flächenversiegelung - Schaffung von Grünflächen - Schaffung von Wohnraum <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Art des Bebauungsplanes Die Ausführungen zur Art des Bebauungsplanes sind nicht relevant, da es vorliegend um den Flächennutzungsplan geht. Konkrete Themen, wie etwa die Anzahl der Stellplätze, werden nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans betrachtet.</p> <p>4. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>kurzsichtig und als Bürger, mit dem aktuellen Kenntnisstand, nicht hinnehmbar. Wer so viele Parkplätze in der Bebauung plant und eine solch riesige Grundfläche zur Verfügung hat und dem Investor einen solchen Bebauungsplan gönnt, muss sich hinterher nicht wundern. Ich hatte mir eine offene Kommunikation mit uns als direkte Nachbarn des Marktes gewünscht, um offen über Lösungen zu diskutieren. Leider findet all das durch den Investor, REWE, Gemeindevertreter von Koserow und den Bürgermeister von Koserow noch immer weiter nicht statt. Das Instrument der Bürgerbeteiligung, welches den direkt betroffenen Bürgern dieser großflächigen Planung laut Baugesetzgebung zusteht wird weiter von den Entscheidungsträgern ignoriert. Die gesamte Planung ist weiter nur eine einzige Bedürfnisbefriedigung für den Investor. Die gesamte Planung sollte unter fachkundiger Planungskompetenz neu erfolgen und alle dafür nötigen Gutachten nicht von den Auftraggebern des Projekts initiiert werden. Wird die Verkehrsplanung und Gestaltung der Parkplätze so vorgenommen, dass die Lärmbelastigung für uns direkte Anwohner maximal reduziert wird. Gibt es Untersuchungen? Wo finde ich diese Informationen? Welche konkreten Lärmschutzmaßnahmen sind für das Gesamtvorhaben vorgesehen? Bitte fügen Sie diese den Unterlagen bei! Noch immer sind keine Maßnahmen zu erkennen. Ich mochte hiermit deutlich auf einen offensichtlichen Missstand aufmerksam machen, welchen ich so als direkt betroffene Anwohnerin nicht hinnehmen werde. Der Expansionsmanager sowie der Architekt hatten den interessierten Bürgern bei der Informationsveranstaltung Schallschutzmaßnahmen zugesagt. Scheinbar, da keinerlei Planungen bezüglich der Maßnahmen zum Schallschutz vorliegen, sind die betroffenen Bürger welche den Auswirkungen ausgesetzt sind, hier offensichtlich noch immer egal. Hauptsache es wird ordentlich Profit erwirtschaftet durch die riesige Marktansiedlung. Ich bin zutiefst enttäuscht über dieses Vorgehen! Ich möchte Sie wiederholt darauf aufmerksam machen, dass wir Anwohner des Waldwinkels schon jetzt erhebliche Lärmbelastigungen ertragen müssen. Innerorts sind verkehrsberuhigte Zonen, Spielstraßen und kaum Einkaufsmöglichkeiten. Ich finde es gerecht, wenn der Markt Innerorts angesiedelt wird und damit auch die negativen Auswirkungen eines Marktes gerecht auf die Einwohner verteilt werden. Ansonsten Sollte die gesamte Thematik Marktansiedlung kritisch überdacht werden. Wie kann es sein, dass wir als Anwohner "Am Waldwinkel" in dem Verfahren schlechter gestellt werden. Bitte erläutern Sie diesen Umstand konkret. Warum wird das nicht untersucht? Ich fordere hiermit wiederholt, dies ebenfalls untersuchen zu lassen. Ich finde noch immer keine Unterlagen und Untersuchungen bezüglich etwaiger Alternativstandorte. Ich fordere Sie hiermit auch wiederholt auf, diese den Unterlagen beizufügen. Ich habe das Recht, mir umfänglich Kenntnis von diesen Messdaten, Gutachten, Erhebungen einholen zu können. Muss nicht laut Baugesetzgebung die Öffentlichkeit über die unterschiedlichen potentiellen Standorte und deren Auswirkungen auf das Gemeindegebiet informiert werden? Wo sind diese Veröffentlichungen? Wer hat wie geprüft, welche Flächen im Gemeindegebiet für eine Marktansiedlung laut Baugesetzbuch in Betracht kommen? Welche Planungsziele lagen dem zugrunde? Wo sind diese gesamten Informationen zu finden? Handelt es sich im vorliegenden Planungsfall nicht um großflächigen Einzelhandel, welcher bereits im Flächennutzungsplanstand ein Raumordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vorsieht? Ich bin immer noch der Meinung. die Gemeindevertreter sollten ohne Kenntnis dieser Fakten keine Entscheidung zur Marktansiedlung und schon gar nicht zu dieser aktuellen Projektierung treffen. Ist das gesamte Verfahren wirklich fachmännisch korrekt und damit rechtssicher abgelaufen? Für mich und viele kritische Bürger stellt es sich so dar, dass alle Alternativstandorte weiter nur auf das Kriterium der Verkaufsflächengröße von 1500-1600 Quadratmetern untersucht wurden (mit dem Einzelhandelskonzept der CIMA) und dass der jetzige Standort zum einzig passenden Standort festgesetzt wurde. Dem Investor</p> | <p>und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach. Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort. Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>wurde damit sein vorab in Besitz genommenes Grundstück (in Teilen) als einzig für dieses Markt passend bestätigt. Meine sehr geehrten Damen und Herren, dies kann nicht richtig und somit zulässig sein. Ich verweise hiermit eindringlich auf die Stellungnahme der Bürgerinitiative zum CIMA-Gutachten. Die Größe von bis zu 1.500 m² finde ich für einen Ort wie Koserow noch immer unangemessen! Aufgrund dieser geplanten Größe muss man weiter davon ausgehen, dass Koserow einen Versorgungsauftrag für die umliegenden Gemeinden hat. Dabei steht doch aber die Versorgung der Koserower und der Gäste, welche hier bei uns übernachten im Zentrum der eigentlichen Betrachtung. Wozu also dieser riesige Markt? Warum kann kein Konsens in der nun schon von Anbeginn geführten Debatte zur Marktgröße gefunden werden? Warum bestehen der Investor und Rewe so unverrückbar auf dieser enormen Marktgröße? Warum werden die Anregungen und Eingaben der Bürger ignoriert? Wurden die bislang abgegebenen Stellungnahmen überhaupt gelesen und der Inhalt entsprechend bewertet? Warum werden Empfehlungen und Aussagen des Wirtschaftsministeriums und der Raumordnung nicht zur Kenntnis genommen und die Marktgestaltung entsprechend ausgewiesener Fakten verändert? Warum gibt es solche Fachbereiche, wenn die Investoren dann doch die Planung nur nach ihren Anforderungen an Gewinnerzielung ausrichten? Diese planerischen Empfehlungen der Behörden sind selbst mir als interessierter, direkt betroffener Anwohnerin bekannt! Warum also erfolgt noch immer keine Umsetzung? In der Ostsee-Zeitung vom 30.04.2021 stand, dass ein Markt zwischen 800 m² und 1.000 m² durch die Gemeinde favorisiert wird. Wie kann es dann sein, dass danach ständig Von bis zu 1.650 m² die Rede ist? Wie kommt es zu solchen Diskrepanzen? Bitte gestalten Sie den Vorgang der Meinungsänderung der Gemeindevertreter und des Bürgermeisters für mich nachvollziehbar. Woran wird festgemacht, dass die Verkaufsfläche jetzt so groß wird? Ich fordere Sie auf, diese Fakten den Unterlagen für die frühzeitige Bürgerbeteiligung beizufügen. Aktuell kann ich dazu noch immer keinerlei Informationen finden. Der Auslegung liegt eine Analyse zu den Auswirkungen auf den benachbarten Einzelhandel bei. Durch sachkundige Unterstützung von entsprechenden Experten muss ich diese Auswirkungsanalyse hiermit wiederholt bedauerlicherweise als unbrauchbar zur Einschätzung und Begutachtung der entstehenden Entwicklung zurückweisen. Sie ist aus vielfältigen Gründen unglaubwürdig, da sie auf der Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes beruht und dieses kann noch immer nicht als fachlich korrektes Gutachten erhalten. Ich verweise nochmals auf die Stellungnahme der Bürgerinitiative zum CIMA-Gutachten. Ich fordere, diese Stellungnahme den Auslegungsunterlagen beizufügen. Warum findet diese Stellungnahme keine Berücksichtigung in der Gesamtbetrachtung? Bitte erläutern Sie das! Ich fordere ein neuerliches Einzelhandelsgutachten als Grundlage für die Beurteilung der Ansiedlung eines 2. Marktes für unsere Gemeinde Koserow! In diesem Gutachten müssen alle Alternativstandorte nicht nur auf eine Verkaufsflächengröße wie in der präsentierten Auslegung untersucht werden, sondern auch auf vergleichende Auswirkungen unter anderem auf den Verkehr, die Verkehrssicherheit, die Umwelt, die Auswirkungen auf den Ort Koserow, die fußläufige Erreichbarkeit für den Großteil der Bürger und die Rechtssicherheit des geplanten Verfahrens. Können Sie sicherstellen, dass das Verfahren ohne diese Analysen rechtssicher ist? Koserow braucht für seine Einwohner und Übernachtungsgäste einen zweiten Markt, das ist nicht von der Hand zu weisen. Es sollte aber dringlich darauf geachtet werden, dass es sich um ein "städtebaulich integriertes Konzept" handelt. Ich hatte dies auch in bereits abgegebenen Stellungnahmen erwähnt und gefordert. Dies ist unabdingbar für eine lebenswerte, nachhaltige Dorfumgebung! Dem Investor ist die Dorfentwicklung offensichtlich egal, der weiteren Verödung des Dorfkerns und der Hauptstraße ein kluges Konzept entgegenzusetzen minimiert mögliche Gewinnerwartungen ganz offensichtlich. Anders ist</p> | <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>5. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz)</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>eine solch vorliegende Planung nicht zu bewerten. Mit möglichem Sponsoring von Fußball-Trikots und anderen fadenscheinigen Argumenten wird versucht, der Bevölkerung die rosarote Brille aufzusetzen. Der Abriss des Gebäudes "Fledermaus," das vom Investor erworben wurde, führt zur Vernichtung dringend benötigten Wohnraums, der stattdessen durch eine überdimensionierte Parkplatzfläche ersetzt werden soll. Diese Versiegelung ist selbst für einen Markt dieser Größe unverhältnismäßig und wirft die Frage auf, warum das gesamte Gebiet so massiv versiegelt wird. Die negativen Auswirkungen, wie die Verschlechterung des Mikroklimas, eine erhöhte Hochwassergefahr und der Verlust von Grünflächen, werden in der aktuellen Planung offensichtlich nicht berücksichtigt. Eine zeitgemäße und verantwortungsvolle Planung würde alternative, umweltfreundliche Lösungen in Betracht ziehen. Dazu gehören die Schaffung von Grünflächen, die Förderung von nachhaltigem Wohnraum und die Reduzierung versiegelter Flächen, um den Umwelt- und Lebensbedingungen der Anwohner gerecht zu werden. Stattdessen scheint bei dieser Planung die Gewinnerwirtschaftung des Investors im Vordergrund zu stehen, während die berechtigten Interessen und Bedenken von uns Einwohnern fortlaufend ignoriert werden. Besonders besorgniserregend ist meines Erachtens die andauernde offensichtliche Missachtung der Öffentlichkeitsbeteiligung in diesem Verfahren. Die Einbindung der Bürger in solche Entscheidungen ist nicht nur ein demokratisches Grundprinzip sondern auch rechtlich verankert. Wird die Öffentlichkeitsbeteiligung ignoriert oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt, könnte dies schwerwiegende juristische Konsequenzen nach sich ziehen. Mögliche Folgen sind die Anfechtung der Planung, Verzögerungen im Bauprozess und im Extremfall die vollständige Rücknahme von Genehmigungen. Es besteht daher nicht nur ein moralischer, sondern auch ein rechtlicher Imperativ, uns Bürger in den Planungsprozess einzubeziehen und unsere Stimmen endlich zu berücksichtigen. Wir Bürger werden alle uns zur Verfügung stehenden Mittel einsetzen, um sicherzustellen, dass unsere Grundrechte gewahrt bleiben. Verkehr, Landnutzung, Grünflächen, Umwelt, soziale Integration sind wichtige Parameter für eine Standortwahl und sollten auch für eine Marktansiedlung in Koserow als Standard genutzt werden. Warum kann die kleine Gemeinde Koserow sich solch wichtiger Kriterien im Planungsprozess entledigen und diese ignorieren? Ich verstehe diesen Umstand als Bürgerin nicht. Bitte prüfen Sie dies und fügen Sie den Unterlagen diese noch immer fehlenden Informationen bei. Anregungen und Hinweise sind sicher in den bereits eingegangenen Stellungnahmen ausreichend und detailliert formuliert worden. Warum werden wir Bürger dann einfach weiter nicht gehört mit unseren Anregungen und Eingaben. Die Einbeziehung der Bürger in den Planungsprozess und die Berücksichtigung unserer Bedenken und Vorschläge ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt der Bürgerbeteiligung! Ich verweise wiederholt darauf, in einer Gemeindevertreterversammlung wurde die Beteiligung der Bürgerinitiative im Planungsprozess vereinbart! Ich hätte noch immer ein großes Interesse an dieser Arbeitsgruppe, welche von den Gemeindevertretern und dem Bürgermeister per Beschluss vereinbart wurde. Warum ist die Vereinbarung dazu nicht konkret zustande gekommen? Bitte erläutern Sie diesen Umstand öffentlich! Immer nur weiteres Beklagen und jammern in der lokalen Presse, dass es noch immer nicht zum Marktbau in Koserow gekommen ist, ist ein offensichtliches Armutszeugnis der gewählten Gemeindevertretung. Es sollte nicht zur Marktentstehung kommen, ohne die Bürger und auch uns als betroffene direkte Anwohner in dieser Arbeitsgruppe gehört zu haben. Die Situation, bezüglich des Verkehrs im angezeigten Planungsgebiet, setze ich als bekannt voraus. Ich hatte in bereits erteilten Stellungnahmen Hinweise gegeben und möchte sie hiermit auch neuerlich geltend machen. Die Zustände sind vor allem in den Sommermonaten Chaotisch, zu viele PKWs, Radfahrer, Fußgänger befinden sich im Bereich und es kommt zu einer erheblichen Verkehrsverdichtung. Stau und die Unfallgefahr steigen</p> | <p>besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu: <i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>6. Seriöse Begutachtung Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> <p>7. Beteiligung der Öffentlichkeit Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit hat stattgefunden. Die relevanten Unterlagen waren einsehbar. Die Stellungnahmen der Bürger werden ausgewertet und abgewogen. Ein Raumordnungsverfahren ist nicht zwingend erforderlich.</p> <p>8. Gebäude Fledermaus Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird keine Entscheidung über den Abriss des Gebäudes getroffen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>beträchtlich im Bereich. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer sollte oberste Priorität haben. Ich lehne es noch immer ab, Straßenerweiterungen oder gar den Neubau einer Straße zu planen, nur um einen Einkaufsmarkt zu platzieren! Dies ist nicht hinnehmbar aus Umwelt-, Material- und Finanzmittelsicht. Ein großer Markt hat massive Verkehrsauswirkungen, besonders wenn er direkt an einer Hauptverkehrsstraße liegt. Durch Zuhilfenahme von Fachexperten konnte die vorliegende Untersuchung begutachtet werden und ich möchte hiermit auch wiederholt auf einige Mängel aufmerksam machen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes für die Einwohner ist nicht ausreichend nachgewiesen. Dies hatte ich bereits in vorherigen Stellungnahmen gefordert und unbedingt untersuchen zu lassen angeregt. Noch immer sind keine Daten verfügbar. Auch wurde der Verkehr auf der Hauptstraße bislang nicht ausreichend gezählt. Die angenommenen Kundenzahlen für den riesigen Einkaufsmarkt sind weiter unhaltbar und die wirklichen Auswirkungen des Marktes auf das Aufkommen des Verkehrs sind offensichtlich noch immer unklar. Im Gutachten fallen ungenaue Zahlen zu den Parkplätzen auf, egal ob nun 116 oder 136 Parkplätze sind, der Kreislauf, der jetzt schon belastet und überlastet ist, die Situation wird durch den Markt noch dramatischer werden. Wie soll eine sich so zuspitzende Verkehrssituation am Ortseingang und der Hauptstraße noch bewältigt werden? Ich fordere, die Verkehrssituation muss fachgerecht bewertet werden und die Mängel der vorliegenden Verkehrsuntersuchung müssen augenscheinlich dringlich behoben werden, bevor der Bebauungsplan überhaupt umgesetzt werden kann. Bevor die Verkehrssituation nicht angemessen abgeändert wurde, darf der Markt nicht gebaut werden! Die Planung ist einzufrieren. Ich bin immer noch der Meinung besser wäre es, für einem zweiten Markt in Koserow einen anderen Standort zu finden. Ein fußläufig erreichbarer Markt im Ortskern wäre besser geeignet, um das Verkehrsaufkommen und damit die Gefahren im Verkehr zu reduzieren! Ich schlage vor, alle von der Bürgerinitiative angegebenen Alternativstandorte auch aus verkehrstechnischer Sicht untersuchen zu lassen. Selbst die Raumordnung favorisierte den Standort in der Ortsmitte, also in der Förster-Schrödter-Straße. Ich fordere noch immer nach Analyse der einzelnen Datenerhebungen, dann die Festlegung für den Standort eines Supermarktes für Koserow zu treffen! Ohne diese Verkehrsgutachten der Standorte sind Bebauungspläne und Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht rechtssicher. Ebenso sollte an die Mehrzahl älterer Bürger Koserows gedacht werden! Auch diese sollten durch sichere Wege gleichberechtigt am Verkehr teilnehmen können und durch entsprechende Verkehrskonzepte vor Unfällen und Verletzungen geschützt werden. Bitte beachten Sie dieses in Ihren Planungen! Ein neues Verkehrsgutachten mit relevanten Zahlen muss durchgeführt werden! Für uns direkte Anwohner stellt sich die Situation bedauerlicher Weise noch immer so dar, dass die Gemeindevertretung sich leider ohne jegliche Vorabuntersuchungen den Versprechungen eines Investors ergeben hat. Die Steuerung für die Ansiedlung eines solch großflächigen Einzelhandels sollte aber nur unter fachmännischer Beteiligung erfolgen. Wo kann die Gemeindevertretung dies für diesen Prozess transparent und umfänglich darstellen? Ich verweise auf mein Recht der umfänglichen Information. Werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung eingehalten? Eine funktionsgerechte Zuordnung vermisse ich in den ausgelegten Unterlagen zur Planung auch weiterhin. Welche Anforderungen für die Ansiedlung eines solch großflächigen Einzelhandels sind von Verwaltungen, Räten, Planern, Flächeneigentümern, Bürgern und Behörden zu erfüllen? Welche bindenden Ziele sind z.B. durch die Raumordnung vorgegeben? Sollten nicht Gemeinden wie Koserow dem Entstehen sowie der Verfestigung und Erweiterungen von Einzelhandelsagglomeration außerhalb der Zentren entgegenwirken? Welche Abstimmung ist mit benachbarten Gemeinden getroffen worden? Dürfen Gemeinden so planen, dass zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>relevanten Schaden nehmen? Die Gemeindevertretung des Seebades Zempin äußert sich kritisch zur Entstehung eines solch großen Marktes in Koserow, die Wettbewerbsfähigkeit des kleineren Marktes nebst Einzelhändler ist in Gefahr. Ich als Bürgerin kann das planerische Vorgehen nur noch kopfschüttelnd zur Kenntnis nehmen. Wäre es nicht sinnvoll, Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen in Bauleitplänen vorzunehmen? Warum änderte die Gemeinde das Verfahren in einen sogenannten Angebotsplan? Zudem vermisse ich noch immer eine genaue örtliche Bestandsaufnahme für die Ansiedlung eines zweiten Marktes, dies findet Begründung z.B. in städtebaulicher Erforderlichkeit und einer sach- und fachgerechten Abwägung aller relevanten Belange. Leider kann ich die Ziele und Zwecke der Planung noch immer nicht umfänglich durch entsprechende Informationen erlangen. Leider liegen noch immer zu viele offene Fragen zur Marktansiedlung in Koserow vor. Bitte überdenken Sie dieses gesamte ausgelegte Konzept und finden Sie Lösungen zu den Fragenstellungen, Anregungen, Widersprüchen und Hinweisen, die im Einklang mit Koserow, den Einwohnern, den Gästen und der Natur stehen. Für eine fundierte Marktplanung muss Koserow in seiner Gesamtheit betrachtet werden. In Zusammenarbeit mit Fachleuten muss ein Markt entwickelt werden, der den Bedürfnissen der Einwohner und unserer übernachtenden Gäste gerecht wird. Es ist entscheidend, dass das Planungsergebnis langfristig tragfähig ist, damit sowohl wir als auch zukünftige Generationen gut damit leben können. Dabei sollten nicht der aktuell geplante Standort und die Übergröße des Marktes im Vordergrund stehen, sondern vielmehr eine nachhaltige und zielgerichtete Entstehung des Marktes um in einem lebenswerten Dorf leben zu können. Die aktuelle Planung des Marktes fördert lediglich den weiteren Ausverkauf und setzt das Sterben des kleinteiligen Handels entlang der Hauptstraße fort.</p> | |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|--|
| 006 | | |
| 06.1 | Datum 17.10.2023 | |
| | <p>[...] Ich möchte mich hiermit als Bürgerin zu Ihrem Vorhaben einbringen.</p> <p>Große Bedenken, gar Bauchschmerzen bereitet mir die Sache, das der Markt in einer vollkommenen Überdimensionalität errichtet werden soll. Braucht das kleine, im Winter beschauliche und "übersichtliche" Koserow wirklich so einen großen Vollsortimenter. Und wieso denn auch Vollsortimenter? In unmittelbarer Nachbarschaft ist der schwarze Netto, Getränkeland, Bäcker, Fleischer, Karls Erdbeerhof, Kaufhaus Stolz und einige kleinere Läden. Um Koserow im "hier und heute" attraktiv zu gestalten und auch den Zuzug von Menschen, vor allen Dingen jungen Menschen und Familien zu fördern und zu intensivieren, braucht Koserow einen zweiten Einkaufsmarkt. Das ist nicht von der Hand zu weisen und richtig.</p> <p>Ihrem Vorhaben nach hat sich der Standort neben dem schwarzen Netto / Ströbitzer Weg herauskristallisiert und ist favorisiert. Ich persönlich sehe den Standort als falsch an.</p> <p>Begründung: Die Menschen des Ortes Koserow werden in den kommenden Jahren und Jahrzehnten älter bzw. sehr alt werden. Es wäre daher zu begrüßen, wenn ein Einkaufsmarkt zum Beispiel auf dem derzeitigen Parkplatz in der Förster-Schrödter-Straße gebaut werden würde. Der Standort wäre optimal, geradezu prädestiniert. Er wäre im Ortszentrum, für zum Beispiel ältere Menschen fußläufig gut zu erreichen und er würde den an sich "toten Ort" Koserow zum Vorteil aller beleben und in der Attraktivität deutlich hervorheben. Die anvisierte Größe von bis zu 1.500 m2 Verkaufsfläche ist für einen Ort wie Koserow einfach nur "abstoßend", passt optisch nicht in das Ortsbild und ist so nicht hinnehmbar. Durch die oben drauf zu entstehenden Wohnungen wird der Bau noch wuchtiger und trägt in keiner Weise zu einem schönen Ortsbild bei. Und wozu braucht man hier im ländlichen Raum Wohnungen auf einem Supermarkt? Hier ist viel Fläche zum Wohnungsbau vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum erwarteten Neubau des REWE konzentriert sich schon jetzt sämtlicher Verkehr mit allen Verkehrsteilnehmern.' Dieser erstreckt sich zwischen dem Kreisverkehr (B111) und der Siemensstraße in Koserow - einem kurzen Stück Straße. Im Sommer ist es sprichwörtlich eine Katastrophe und den Menschen fast nicht mehr zuzumuten. Und in diese "Konzentration" soll dann auch noch ein vollkommen überdimensionierter REWE? Durch die Errichtung eines so großen Marktes werden noch viel mehr PKW in diesem Bereich zu erwarten sein. Bitte prüfen Sie diesen Umstand gewissenhaft.</p> <p>Ich habe zwei kleine Enkelkinder und ich möchte nicht, das noch eine "Gefahrenquelle" dazu kommt. Ich wohne "Am Waldwinkel" und meine kleinen Enkelkinder würden auch Wege nehmen, die ich persönlich als durchaus gefährlich ansehe. Können Sie mir garantieren, das für die Sicherheit aller kleinen Kinder gesorgt ist? Wie soll die Verkehrssicherheit im Umfeld hergestellt und gewährleistet werden? Die Belange Anwohner "Am Waldwinkel" dürfen nicht schlechter gestellt sein, als die Belange der übrigen Einwohner Koserows.</p> <p>In eigener Sache: Ich bin eine Anwohnerin des Waldwinkels und werde mit den Auswirkungen ganz konkret betroffen sein, Ich würde mir wünschen, das die Gemeinde Koserow und der Investor die direkten Anwohner zu einem Gespräch einlädt und sich auch die "Nöte und Sorgen" dieser annimmt.</p> <p>Ich bitte Sie, dieses ganze Konzept genau „unter die Lupe“ zu nehmen und gegebenenfalls in die richtige Richtung zu lenken / zu steuern. Fehlentscheidungen in dieser Größenordnung würden über Jahre und Jahrzehnte den Bürgern und dem Ort Koserow schaden.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrstechnische Untersuchung; - Schalltechnische Untersuchung; - Ortsbild; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach. Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | | <p>Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |
| 06.2 | 05.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Internet, auf den Seiten des Amtes Usedom Süd, habe ich mir die Unterlagen zur 14. Änderung der Flächennutzung in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ auch zu dieser Veröffentlichung durchgelesen. Ich möchte mich hiermit als Bürgerin zu Ihrem Vorhaben nochmalig einbringen.</p> <p>Große Bedenken, gar Bauchschmerzen bereitet mir noch immer die Sache, dass der Markt in einer vollkommenen Übergröße errichtet werden soll. Braucht das kleine, im Winter beschauliche und "übersichtliche" Koserow wirklich so einen großen Vollsortimenter? Und wieso denn auch Vollsortimenter? Warum muss der für Endverbraucher teuerste Markt angesiedelt werden, die Produkte sind gerade für die im Nordosten angesiedelten Menschen nicht günstig dort zu erwerben. Immer mehr Einwohner Koserows und der Nachbarorte berichten mir auch, dass auf Grund der gestiegenen Preise ein Einkauf für sie dort nur selten möglich wäre. Warum wird kein LIDL angesiedelt oder ein günstigerer Markt? In unmittelbarer Nachbarschaft ist der schwarze Netto, Getränkeland, Bäcker, Fleischer, Karls Erdbeerhof, Kaufhaus Stolz und einige kleinere Läden. Um Koserow im "hier und heute" attraktiv zu gestalten und auch den Zuzug von Menschen, vor allen Dingen jungen Menschen und Familien zu fördern und zu intensivieren, braucht Koserow einen zweiten Einkaufsmarkt. Das ist nicht von der Hand zu weisen und richtig.</p> <p>Ihrem Vorhaben nach hat sich der Standort neben dem schwarzen Netto / Ströbitzer Weg herauskristallisiert und ist favorisiert. Ich persönlich sehe den Standort noch immer als falsch an.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Menschen des Ortes Koserow werden in den kommenden Jahren und Jahrzehnten älter bzw. sehr alt werden. Ich erlebe es gerade in den Familien und Freundeskreis. Es wäre daher zu begrüßen, wenn ein Einkaufsmarkt zum Beispiel auf dem derzeitigen Parkplatz in der Förster-Schröder-Straße gebaut werden würde. Der Standort wäre optimal, geradezu prädestiniert. Er wäre im Ortszentrum, für zum Beispiel ältere Menschen fußläufig gut zu erreichen und er würde den an sich "toten Ort" Koserow zum Vorteil aller beleben und in der Attraktivität deutlich hervorheben.</p> <p>Die anvisierte Größe von bis zu 1.500 m2 Verkaufsfläche ist für einen Ort wie Koserow einfach nur "abstoßend", passt optisch nicht in das Ortsbild und ist so nicht hinnehmbar. Was sollen wir mit solch einem Klotz in Koserow? Das Gutachten, welches diesen Markt als geeignet wertet ist von der Bürgerinitiative als Gefälligkeitsgutachten entlarvt worden. Warum wird dies nicht veröffentlicht? Es kann doch nicht sein, dass Investoren mit Gewinninteressen durch falsche Gutachten, mit falschen Zahlen auf Kosten der Bürger</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrstechnische Untersuchung; - Schalltechnische Untersuchung; - Ortsbild; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>handeln. Die Situation für die Bürger wird durch den riesigen Marktbau nicht besser. Der Bürgermeister hatte zu Beginn der Marktentstehung von einer Marktgröße von 800-1000 Quadratmetern gesprochen und auch über die Ostseezeitung veröffentlicht. Warum wird der Marktbau (jetzt so groß) durch den Bürgermeister toleriert? Warum bekommen vor allem wir direkte Anwohner keine Erklärungen zu diesen geänderten Meinungen? Warum werden wir nicht gehört und unsere doch vielfältigen Eingaben in die Planung einbezogen?</p> <p>Durch die oben drauf zu entstehenden Wohnungen wird der Bau noch wichtiger und trägt in keiner Weise zu einem schönen Ortsbild bei. Und wozu braucht man hier im ländlichen Raum Wohnungen auf einem Supermarkt? Hier ist viel Fläche zum Wohnungsbau vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum erwarteten Neubau des REWE konzentriert sich schon jetzt sämtlicher Verkehr mit allen Verkehrsteilnehmern. Dieser erstreckt sich zwischen dem Kreisverkehr (B111) und der Siemensstraße in Koserow - einem kurzen Stück Straße. Im Sommer ist es sprichwörtlich eine Katastrophe und den Menschen fast nicht mehr zuzumuten. Und in diese "Konzentration" soll dann auch noch ein vollkommen überdimensionierter REWE? Durch die Errichtung eines so großen Marktes werden noch viel mehr PKW in diesem Bereich zu erwarten sein. Bitte prüfen Sie diesen Umstand gewissenhaft mit einem vernünftigen Verkehrskonzept.</p> <p>Ich habe zwei kleine Enkelkinder und ich möchte nicht, das noch eine "Gefahrenquelle" dazu kommt. Ich wohne "Am Waldwinkel" und meine kleinen Enkelkinder würden auch Wege nehmen, die ich persönlich als durchaus gefährlich ansehe. Können Sie mir garantieren, das für die Sicherheit aller kleinen Kinder gesorgt ist? Wie soll die Verkehrssicherheit im Umfeld hergestellt und gewährleistet werden? Das Verkehrsgutachten, welches im Unterlagenbericht erscheint ist nicht verwertbar und wurde zudem vom Auftraggeber in Arbeit gegeben. Die dort verwendeten Zahlen sind alt, ungenau und so hin gerechnet, dass das Gutachten passgenau für den Auftraggeber ausfällt. Die Auswirkungen für Kinder, insbesondere, werden hier überhaupt nicht dargestellt. Es zählt offensichtlich nur die Gewinnmaxime der Investoren. Das kann nicht sein. Es ist ein neues Gutachten zu erstellen! Die Bürgersicherheit muss im Fokus der Arbeit stehen, keine Interessen von Investoren!</p> <p>Die Belange der Anwohner „Am Waldwinkel“ dürfen nicht schlechter gestellt sein, als die Belange der übrigen Einwohner Koserows.</p> <p>Durch den großen Markt wird auch die Lärmbelästigung auf unsere Wohnsiedlung zunehmen. Das können wir so nicht hinnehmen. Sollen in Verbindung mit einem Bebauungsplan nicht auch Planungen für den Schallschutz für uns Bürger erkennbar sein? Warum finde ich diese Planungen nicht? Der Bebauungsplan ist somit ebenfalls mangelhaft! Nur die Marktöffnungszeiten zu regulieren kann als Maßnahme zur Lärmregulierung nicht ausreichend sein. Auf der Informationsveranstaltung Von Rewe wurde gesprochen von Bepflanzungen und einer Lärmschutzwand! Die Einarbeitung für den Lärmschutz sind sehr mangelhaft und müssen unbedingt nachgearbeitet werden. Bitte setzen Sie sich für uns Bürger ein.</p> <p>In eigener Sache: Ich bin eine Anwohnerin des Waldwinkels und Werde mit den Auswirkungen ganz konkret betroffen sein, Ich würde mir noch immer wünschen, das die Gemeinde Koserow und der Investor die direkten Anwohner zu einem Gespräch einlädt und sich auch die Nöte und Sorgen" dieser annimmt. Ich bitte Sie neuerlich, dieses ganze Konzept genau „unter die Lupe“ zu nehmen und gegebenenfalls in die richtige Richtung zu lenken / zu steuern. Fehlentscheidungen in dieser Größenordnung würden über Jahre und Jahrzehnte den Bürgern und dem Ort Koserow schaden.</p> | <ol style="list-style-type: none"> 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | | <p>Tagesgäste durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |
| 06.3 | Datum 18.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Internet, auf den Seiten des Amtes Usedom Süd, habe ich mir die: "Beteiligungsunterlagen der Gemeinde Ostseebad Koserow zum Beschluss GVKO-0729)22 zur Auslegung und frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur erneuten 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ durchgelesen. Ich möchte mich hiermit als Bürgerin wieder zu Ihrem Vorhaben einbringen. Alle Stellungnahmen sind weiter gültig. Große Bedenken, gar Baumschmerzen bereitet mir noch immer die Sache, das der Markt in einer vollkommenen Überdimensionalität errichtet werden soll. Braucht das kleine, im Winter beschauliche und "übersichtliche" Koserow wirklich so einen über 1500 Quadratmeter großen Vollsortimenter? Der Markt ist viel größer als der neue Lidl-Markt in Wolgast. Und wieso denn auch Vollsortimenter? In unmittelbarer Nachbarschaft ist der schwarze Netto, Getränkeland, Bäcker, Fleischer, Karls Erdbeerhof, Kaufhaus Stolz und einige kleinere Läden. Um Koserow im "hier und heute" attraktiv zu gestalten und auch den Zuzug von Menschen, vor allen Dingen jungen Menschen und Familien zu fördern und zu intensivieren, braucht Koserow einen zweiten Einkaufsmarkt. Das ist nicht von der Hand zu weisen und richtig. Ihrem Vorhaben nach hat sich der Standort neben dem schwarzen Netto / Ströbitzer Weg / Kölpinseer Weg herauskristallisiert und ist favorisiert. Ich persönlich sehe den Standort und die Größe und die Wohnungen auf dem Markt als falsch an. Begründung: Die Menschen des Ortes Koserow werden in den kommenden Jahren und Jahrzehnten älter bzw. sehr alt werden. Es wäre daher zu begrüßen, wenn ein Einkaufsmarkt zum Beispiel auf dem derzeitigen Parkplatz in der Förster-Schrödter-Straße gebaut werden würde. Der Standort wäre optimal, geradezu prädestiniert. Er wäre im Ortszentrum, für zum Beispiel ältere Menschen fußläufig gut zu erreichen und er würde den an sich "toten Orr" Koserow zum Vorteil aller beleben und in der Attraktivität deutlich hervorheben. Koserow hat jetzt schon mehr alte Leute als im Bundesdurchschnitt, an all die alten Bürger</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrstechnische Untersuchung / Verkehrsführung; - Schalltechnische Untersuchung; - äußere Erscheinungsbild des Marktes - Ortsbild; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>sollte auch mal gedacht werden. Die anvisierte Größe von bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche ist für einen Ort wie Koserow einfach nur "abstoßend", passt optisch nicht in das Ortsbild und ist so nicht hinnehmbar. Durch die oben drauf zu entstehenden Wohnungen wird der Bau noch wuchtiger und trägt in keiner Weise zu einem schönen Ortsbild bei. Und wozu braucht man hier im ländlichen Raum Wohnungen auf einem Supermarkt? Hier ist viel Fläche zum Wohnungsbau vorhanden. Und sollen in Koserow nicht etwa schon 160 neue Wohnungen entstehen? Die Genehmigungen dafür wurden bereits erteilt. Wer soll in all diesen Wohnungen leben? Woher sollen all diese Leute kommen? Es gibt keine attraktiven Arbeitsplätze und die alten Leute werden auch nicht in Strömen auf die Insel ziehen, da es in der Zukunft immer weniger Ärzte zur Versorgung geben wird. Wozu all dieser Wohnungsbau? Es können dann nicht einfach immer mehr Ferienwohnungen entstehen aus diesen geplanten Wohnungen. Koserow wird immer unattraktiver und in den langen Wintermonaten erscheint es bald wie ausgestorben durch den Leerstand der dann immer größer wird. Bitte prüfen sie das mal ordnungsgemäß, ob Wirklich Wohnungen auf dem Supermarkt gebaut werden müssen. In unmittelbarer Nähe zum erwarteten Neubau des REWE konzentriert sich schon jetzt auch schon sämtlicher Verkehr mit allen Verkehrsteilnehmern. Dieser erstreckt sich zwischen dem Kreisverkehr [B111] und der Siemensstraße in Koserow, einem kurzen Stück Straße. Im Sommer ist es sprichwörtlich eine Katastrophe und den Menschen fast nicht mehr zuzumuten. Und in diese "Konzentration" soll dann auch noch ein vollkommen überdimensionierter REWE? Durch die Errichtung eines so großen Marktes werden noch viel mehr PKW in diesem Bereich zu erwarten sein. Bitte prüfen Sie diesen Umstand gewissenhaft. Ich habe zwei kleine Enkelkinder und ich möchte nicht, das noch eine "Gefahrenquelle" dazu kommt. Ich wohne "Am Waldwinkel" und meine kleinen Enkelkinder würden auch Wege nehmen, die ich persönlich als durchaus gefährlich ansehe. Können Sie mir garantieren, dass für die Sicherheit aller kleinen Kinder gesorgt ist? Wie soll die Verkehrssicherheit im Umfeld hergestellt und gewährleistet werden? Das Verkehrsgutachten soll auch der Auftraggeber in Arbeit gegeben haben, die Zahlen für das Gutachten sind sehr unglaublich und auch nach der Saison erhoben. Sprich sehr wenige PKW im Bereich und im Gutachten für den Einzelhandel haben sie enorme Mengen an Tagesgästen und Urlaubern berechnet um die riesige Fläche für den Verkaufsraum so zu berechnen. Das passt ganz einfach hinten und vorne nicht. Es braucht endlich neue Gutachten für das Marktprojekt. Es ist noch nicht einmal in der jetzigen Auslegung die genaue Baugröße vermerkt, es können wohl ein riesiger Markt und auch noch mehrere kleinere Geschäfte durch diese verfehlte Planung entstehen. Die Menge an Stellplätzen spricht dafür in der ausgestellten Planung. Hier versucht jemand, die Einwohner und Bürger zu täuschen durch nachlässige Planung. Die Belange der Anwohner "Am Waldwinkel" dürfen nicht schlechter gestellt sein, als die Belange der übrigen Einwohner Koserows. Überall im Ort sind verkehrsberuhigte Zonen, Einbahnstraßen oder die Straßenführung wurde auf die Reduzierung des Verkehrs und Lärms geändert. Nur der schon belastete Bereich wird mit der neuen Planung noch weiter belastet, die Bürger die in der nahen Umgebung wohnen sollen diese Fehlplanung einfach so hinnehmen müssen. Das ist nicht gerecht und stellt keine gute Ortsentwicklung dar. In eigener Sache; Ich bin eine Anwohnerin des Waldwinkels und werde mit den Auswirkungen ganz konkret betroffen sein. Ich würde mir wünschen, dass die Gemeinde Koserow und der Investor die direkten Anwohner zu einem Gespräch einlädt und sich auch die "Nöte und Sorgen" von uns annimmt. Ich bitte Sie, dieses ganze Konzept genau "unter die Lupe" zu nehmen und gegebenenfalls in die richtige Richtung zu lenken / zu steuern. Fehlentscheidungen in dieser Größenordnung würden über Jahre und Jahrzehnte den Bürgern und dem Ort Koserow schaden. Wir wollen auch in einem schönen Ort leben.</p> | <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach. Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Zulässigkeit von Wohnungen</p> <p>Im Flächennutzungsplan wird die grundsätzliche Aussage getroffen, dass in einem Bebauungsplan Wohnungen ausgewiesen werden können. Detailregelungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|---|
| ö07 | | |
| 07.1 | Datum 25.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir Widerspruch gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow ein.</p> <p>Begründung: Wir sind Einwohner des Ortes Koserow. Unser Wohngrundstück und unser Wohnbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet und wir befürchten durch die beabsichtigte Durchführung des Planungsvorhabens: I. unzumutbare Beeinträchtigungen unserer eigenen Lebensqualität II. erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Gemeinde Koserow, die gesamte Insel Usedom und deren Bewohner und Gäste</p> <p>Zur Begründung im Einzelnen verweisen wir auf unsere Stellungnahme mit Datum vom 24.04.2023 zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow in der Fassung von 03-2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Ergänzend zu den in unserer Stellungnahme zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vorgebrachten Bedenken und Hinweisen möchten wir hier zur vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow noch folgende Ergänzungen anführen: widersprüchliche Angaben zu der Verfahrensart In der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplan unter 1.3. wird auf ein Parallelverfahren i.V.m. der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 verwiesen wird. Die Angabe ist falsch, denn entgegen des Gemeindevertreterbeschluss vom 18.07.2022 hat die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss über einen sog. „Angebotsplan“ beschlossen. Damit hat die Gemeinde Koserow unnötigerweise und ohne Grund Ihre (bei einem vorhabenbezogenen B-Plan) größeren Einflussmöglichkeiten u.a. in Bezug die Gestaltung des Baukörpers und der Freiflächen, die Größe der Grundfläche und Verkauf, die Durchführung des Gesamtvorhabens, etc. aufgegeben und widerspricht damit der eigenen Beschlusslage. Mangelhafte und unvollständige Voruntersuchungen als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes I 14. Änderung des F-Plans</p> <p>1.1 Fehlende Beteiligungsunterlagen Die Herleitung der Standortwahl in der Begründung zu der 14. Änd. des F-Plans bezieht sich ausschließlich auf ein Einzelhandelsgutachten der Fa. CIMA Beratung + Management GmbH vom 31.01.2022. Das genannte Einzelhandelsgutachten fehlt jedoch in den Beteiligungsunterlagen. Den Bürgern ist es damit unmöglich, sich umfassend und vollständig zu der beabsichtigten Planung zu informieren und sich ein Bild über Alternativen und Auswirkungen des beabsichtigten Planungsvorhabens zu machen.</p> <p>2.1 Unzureichende Berücksichtigung der bereits bestehenden Verkehrsproblematik in Bereich des Plangebietes Eine Beschreibung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die bestehende und zukünftige Verkehrssituation in dem Bereich des Kreisverkehrs B111 / Ortseingang fehlt vollständig. Den Bürgern ist es damit unmöglich, sich umfassend und vollständig zu der beabsichtigten Planung zu informieren und sich ein</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Die erfolgte Auslegung des Vorentwurfes ist die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Marktgröße; - Umweltauswirkungen; - Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Bild über Alternativen und Auswirkungen des beabsichtigten Planungsvorhabens zu machen.</p> <p>Wir geben zu bedenken, dass die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes erhebliche Auswirkungen auf die innerörtlichen und überörtlichen Verkehrsverhältnisse haben wird. In dem Bereich am Ortseingang mit Kreisverkehr an der B111 und Hauptstraße der Gemeinde Koserow besteht bereits heute eine teilweise chaotische Verkehrssituation. Damit verbunden ist ein sehr großes Gefährdungspotential insbesondere für Fußgänger - das betrifft auch den Schulweg zur „Vineta Grundschule“ - und Radfahrer. U.a. befinden sich an der Hauptstraße unmittelbar an dem Kreisverkehr B111 auf einer Länge von ca. 200 m beidseitig 10 Zufahrten zu großen Stellplatzanlagen und Straßeneinmündungen (z.B. Tankstelle, Inselküche, Stolz, Netto, Kölpinseer Weg, Netto-Markt, Getränke-Markt etc.). Ebenso wird direkt im Einfahrtsbereich Kreisverkehr-Hauptstraße der überregionale Hauptweg unvermittelt auf die Fahrbahn der Hauptstraße geführt. Abbiegende Autos behindern den nachfolgenden Verkehr. Fußgänger pendeln völlig unregelmäßig zwischen den Einzelhandelseinrichtungen. Das in dem Bereich große Gefährdungspotential durch die schon heute bestehende chaotische Verkehrssituation wird durch das Planungsvorhaben potenziert! Außerdem wird sich durch das Planungsvorhaben eine erhebliche Steigerung des Fußgänger- und KFZ-Pendelverkehrs zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und Karls-Erdbeerhof auf der anderen Seite der Bundesstraße B111 ergeben. Bereits heute wird der Verkehrsfluss auf der B111 im Bereich des Kreisverkehrs durch diesen Pendelverkehr erheblich gestört. Damit verbunden ist erhöhte Unfallgefahr und es kommt zu erheblichen Verkehrsbehinderungen durch Stau. Eine Verschärfung dieser Situation durch das Planungsvorhaben ist unverantwortlich. Von Seiten des Straßenverkehrsamtes wurden Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf der B 111 (u.a. Podiumsdiskussion am 15.08.2023 in Zempin) angekündigt, die offensichtlich jedoch nicht prioritär bearbeitet werden. Wie sind diese Maßnahmen sowohl planerisch als auch terminlich mit der Bauleitplanung abgestimmt? Es wird eine Darlegung der Auswirkungen der Planung und ein Verkehrsgutachten/Planung für die Ortslage Koserow gefordert, in der Ziel- und Quellverkehre aller Verkehrsgruppen untersucht und berücksichtigt werden. Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände durch Falschplanung wird eine Zurückstellung/Aussetzung der Bearbeitung des Planungsverfahrens für die 14. Änderung des F-Plans der Gemeinde Koserow und des B-Plans Nr. 22 gefordert, solange die Auswirkungen auf die Verkehrssituation nicht geklärt wurden bzw. Baumaßnahmen zur Verbesserung nicht realisiert wurden.</p> <p>Ungeeignete und falsche Standortwahl</p> <p>Die Standortwahl zielt einzig und allein auf die Realisierung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsflächengröße von 1.500 m² ab. Diese enorme Verkaufsflächengröße steht im Widerspruch zu den raumordnerischen Zielen. Eine Standortuntersuchung für die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung mit einer dem raumordnerischen Zielen entsprechenden Verkaufsflächengröße von 800 - max. 1.000 m² wurde nicht vorgenommen. Vermutlich, weil dann ein anderer Standort in der Ortsmitte (ein gemeindeeigenes ca. 5.200 m² großes Grundstück an der Förster-Schrödter-Straße) als geeigneter beurteilt hätte werden müssen! Dieser Standort ist zentraler in der Ortsmitte gelegen und damit fußläufig für Einwohner und Urlauber besser erreichbar. Der Standort und die Größe des Grundstückes wären nahezu ideal für eine Einzelhandelseinrichtung geeignet (siehe Stellungnahme Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV vom 15.06.2021).</p> <p>Die Nachbargemeinde Zempin hat auf einem innerörtlichen - sogar nur ca. 3.750 m² großem - Grundstück Planungsrecht für ein vergleichbares Projekt (Einzelhandel mit ca. 800 m² VKF und 16 Wohneinheiten)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach. Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort. Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>geschaffen (siehe B-Plan Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin). Bei der Standortwahl in Koserow werden offensichtlich die privaten Interessen des Vorhabenträgers als gewichtiger bewertet. Erwähnt sei, dass der gleiche Vorhabenträger auch im Ortsteil Mahlzow der Stadt Wolgast ursprünglich einen Standort für großflächigen Einzelhandel zu etablieren versucht hat. Aufgrund der Stellungnahmen der ROA und der „Weitsicht“ der Stadt Wolgast hat der Vorhabenträger inzwischen davon Abstand genommen und möchte nunmehr nur noch einen kleinteiligen Einzelhandelsmarkt mit max. 800 m* VKF realisieren (siehe OZ Artikel 12.09.2023).</p> <p>Warum sollte in Koserow nicht auch möglich und vor allem - vernünftig - sein, was in Wolgast/Mahlzow und in der Nachbargemeinde Zempin möglich und vernünftig ist????</p> <p>Es wird eine erneute und fundierte Untersuchung von Standortalternativen für einen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsflächengröße kleiner als 1000 m² gefordert, mit Darlegung der Auswirkungen auf das Ortsbild, die Zentrenentwicklung in Koserow, innerörtlichen und überörtlichen Verkehr, innerörtliche und überörtliche Einzelhandelsstrukturen.</p> <p>Berücksichtigung Landesraumentwicklung</p> <p>Die Aussage zu den Versorgungsaufgaben des Ortes Koserow ist unvollständig. Richtig ist lt. Plansatz 3.3.3. Siedlungsschwerpunkträume, dass Gemeinden wie Koserow als touristischer Siedlungsschwerpunkt besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Von großflächigem Einzelhandel ist hier keine Rede. Ganz im Gegenteil: der Plansatz 4.3.2. zum großflächigen Einzelhandelsvorhaben wurde „vergessen“. Hier steht (u.a.), dass großflächigen Einzelhandelsvorhaben nur in zentralen Orten (was Koserow nicht ist) zulässig sind. Die Plansätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.</p> <p>Nachteilige städtebauliche Auswirkungen</p> <p>Wie eingangs bereits angemerkt, sind bei einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit 2.820 (I) m² Verkehrsfläche und 8.732 (1) m² Baufläche (s. S. 28 des Umweltberichtes) sehr wohl erhebliche städtebauliche Auswirkungen zu erwarten! Und zwar (neben den Umweltauswirkungen) mindestens in Bezug auf das Ortsbild, die Zentrenentwicklung</p> <p>Koserows, innerörtlichen und überörtlichen Verkehr, innerörtliche und überörtliche Einzelhandelsstrukturen sowie auf jeden Fall auch auf private Belange wie auf das unmittelbar angrenzende Wohngebiet. Die Auswirkungen sind darzustellen.</p> | <p>Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um</i></p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | | <p><i>ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>5. Seriöse Begutachtung Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |
| 07.2 | Datum 14.03.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir Widerspruch gegen die 14. Änderung des FNP der Gemeinde Koserow ein. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Koserow, circa 2022. Dazu wurden von uns Stellungnahmen abgegeben (09.02.22, 11.02.22, 12.04.22) sowie zum Vorentwurf BP 22 (0304.23) und zum Vorentwurf 14. Änderung FNP (25.10.2023) Die Hinweise und Bedenken unserer Stellungnahmen wurden überwiegend nicht beachtet. Diese Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden durch die unten aufgeführten Bedenken und Hinweise ergänzt. Wir sind Einwohner des Ortes Koserow. Unser Wohngrundstück und unser Wohnbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet und wir befürchten durch die beabsichtigte Durchführung des Planungsvorhabens: I. unzumutbare Beeinträchtigungen unserer eigenen Lebensqualität II. erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Gemeinde Koserow, die gesamte Insel Usedom und deren Bewohner und Gäste</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden. Die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte für das Verfahren, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermischt.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Umweltauswirkungen; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Grundsätzlich: Die Empfehlung für einen großflächige Einzelhandelsmarkt mit 1.500qm Verkaufsfläche. Entspricht nicht dem Planungsziel des B - Plan 22 bzw. der 14. Änderung des FNP und geht von falschen Grundlagendaten aus. Das Planungsziel ist die Nahversorgung der Koserower Einwohner und ihrer Gäste (FNP Seite 3: Anlass der Planung). Zugrundegelegt wird aber {auch} eine absurd hohe Zahl an Tagesgästen, die nicht nachgewiesen ist. Mit diesen Grunddaten wird dann am Ende eine Verkaufsflächengröße begründet, die nicht nur— wegen der zu erwartenden negative Auswirkungen i. S. des § 11 Abs.3 Satz 2 BauNVO ~ den landespolitischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogrammes 2016 {LVO vom 27.05.2016} widerspricht, sondern auch dazu führt, sondern auch dass Alternativstandorte ausschließlich nach dem Kriterium der Verkaufsflächengröße beurteilt wurden und damit ein bereits vorab feststehender Standort zum einzig geeigneten Standort festgelegt wurde.</p> <p>Die Firma fertigt für den Auftraggeber, die Stolz Holding GmbH (AG), der gleichzeitig der Vorhabenträger für den BP 22/FNP ist und das Grundstück 2021 bereits gepachtet und zum Teil erworben hat (OZ 30.04.2021), ein Einzelhandelskonzept (Januar 22) und eine Auswirkungsanalyse (Mai 23), in dem das Grundstück des (AG) als einziger geeigneter Standort ermittelt wird. Wie glaubwürdig soll das sein???</p> <p>Es wird ein anderer unabhängiger Gutachter gefordert!</p> <p>Die FNP-Änderung trägt die Bezeichnung "i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 22" in sich. Wieso wird der BP nicht mit ausgelegt? An verschiedenen Stellen wird auf den Stellen in der Begründung und im Umweltbericht wird auf den BP verwiesen. Zu dem BP-Vorentwurf wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben, die auch die vorbereitende Bauleitplanung, also den FNP betreffen, z.B. zur Standortuntersuchung, Verkaufsflächen-Ermittlung, Darlegung der Auswirkungen, Verkehrsprobleme. Die Hinweise und Bedenken wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>Zur Begründung Zu Abschn. 1.4 Verfahrensablauf: Zu dem BP-Vorentwurf und zum Vorentwurf des 14. Änderung des FNP wurden zahlreiche private Stellungnahmen abgegeben. Was soll das heißen: „Den Hinweisen aus diesen Stellungnahmen wird im Wesentlichen nicht gefolgt, da sie vorhandene Beschlüsse der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad Koserow, insbesondere das kommunale Einzelhandelskonzept, nicht berücksichtigen.“ Soll das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB nicht angewendet werden? Will die Gemeinde das Abwägungsgebot nach §1 (7) BauGB missachten?</p> <p>Zu Abschn. 3. Übergeordnete Planungen: Die Behauptung, dass keine Vorgaben der Raumordnung zu beachten sind, ist falsch. Aus welchen Gründen wird die Landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit MV vom 13.12.2022 nicht beachtet? Lag sie nicht vor? Wieso wird eine Übereinstimmung mit den Vorgaben der Raumordnung behauptet? Zum Nachlesen wird Landesplanerische Stellungnahme angehängt, die relevanten Passagen sind markiert.</p> <p>Zu Abschn.4.2 Planänderung: Das Plangebiet ist nicht städtebaulich eingebunden. Es ist kein Nahversorger, wenn eine sehr große Zahl von Tagesgästen mitversorgt werden sollen. Die Ermittlung der "erforderlichen" Verkaufsfläche ist falsch (Siehe Seite 19). Damit ist auch die Herleitung des "Vorzugsstandortes" fehlerhaft: Der Standort ist für die überwiegenden Mehrheit der EW nicht fußläufig erreichbar. Es liegt die Vermutung nahe, dass mit der Lage am Kreislauf Kunden (Einwohner/Urlauber) aus den Nachbarorten, von der B 111 kommend, angezogen werden sollen sowie "Mitnahmeeffekte" bei den Tagesgästen vom Erdbeerdorf gewollt</p> | <p>Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>sind. Das widerspricht dem Planungsziel: Nahversorgung der Koserower Einwohner und Gäste! Die Festsetzung der Großflächigkeit enthält kein begrenzendes Maß! Es ist demnach eine Verkaufsfläche von weit über 1.500 qm möglich!! Oder es sind mehrere Märkte möglich!! Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsmarktes sind überregional zu erwarten, auf die Einzelhandels-Strukturen, auf die zentralörtlichen Funktionen auf der Insel Usedom, auf das Verkehrsnetz der Insel Usedom. Untersuchungen dieser Auswirkungen fehlen! Für die Ermittlung der zukünftigen Verkehrsmengen werden andere Grundlagen angesetzt als bei der Ermittlung der Verkaufsfläche. Die Untersuchung ist fehlerhaft (siehe Stellungnahme zur Verkehrstechnischen Untersuchung (VU). Da wird wohl was nicht richtig gelesen. Oder gibt es mehrere Versionen? Diese Passage ist auf Seite 25 nicht zu finden! Seite 31 der VU kein leistungsfähiger Verkehrsablauf ... Verkehrsnachfrage am Knotenarm B111 übersteigt zum Teil die verfügbare Kapazität ... Maßnahmen ... sind anzugehen" Siehe auch Stellungnahme des SBA vom 14.12.2023: ... negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss! Private Belange wurden mit zahlreichen Stellungnahmen von 04-2023 zu der frühzeitigen Beteiligung BP 22 und FNP eingereicht. Darin ist sehr wohl von Beeinträchtigungen privater Belange die Rede. Wurden diese Stellungnahmen nicht gelesen und abgewogen? Fazit Als Einwohner von Koserow liegt uns die Entwicklung des Ortes sehr am Herzen. Wir sehen jedoch durch die geplante Errichtung eines derart großflächigen Einzelhandelsmarktes an diesem Standort nur Vorteile für die sog. Tagestouristen und das Handelsunternehmen. Unser Wohngrundstück und unser Wohnbereich liegt in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet. Als Einwohner der Gemeinde Koserow und der Insel Usedom befürchten wir Nachteile wie: - Die unzumutbaren Beeinträchtigungen unserer eigenen Lebensqualität, insbesondere durch die erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastungen, durch Verkehrsstaus auf der Bundesstraße, aber auch an der Hauptstraße, einhergehend mit Luftverschmutzung und Lärm. Das betrifft uns nicht nur privat als Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer, sondern beeinträchtigt auch unsere berufliche Arbeit (erschwerter Erreichbarkeit des Unternehmens, Beeinträchtigung des Kundenverkehr, Probleme bei Auswärtsterminen). - Durch die Konzentration von Einzelhandelsmärkten an einem Standort am Ortseingang ergibt sich eine ungleiche Verteilung der negativen Auswirkungen in der Ortslage, u.a. auch die Wertminderung unseres Grundstücks - Der Standort ist für die meisten Einwohner unseres Ortes [in einer vertretbaren Zeit] zu Fuß nicht erreichbar. Das betrifft insbesondere ältere Menschen und Kinder, die aufgrund der angespannten Verkehrssituation in diesem Bereich der Hauptstraße auch keinen sicheren Fußweg (oder Fahrradweg) haben. - Das Überangebot am Ortsrand führt zu Verödung und Leerstand in unserer Ortsmitte, die damit an Attraktivität auch für Einwohner verliert! Sie verliert als Ort der Begegnung und des Zusammentreffens ihre Bedeutung. - Die großen Baukörper zusammen mit großflächigen versiegelten Parkplatzflächen passen nicht zum typischen kleinteiligen Charakter unseres Wohnortes. Der Ortseingang verkommt zu einem Gewerbegebiet. - Naturflächen im Außenbereich werden großflächig versiegelt, obwohl in der Ortsmitte geeignete Flächen zur Verfügung stehen - In den Nachbarorten wird Versorgung erschwert bzw. unmöglich gemacht. Es werden also auch Kunden</p> | <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach. Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort. Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt: 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 die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>aus diesen Orten (mit dem Auto) nach Koserow kommen. Im Interesse eines nachhaltig lebenswerten Wohnortes fordern wir deshalb die Überarbeitung der Planung mit einer gesamtheitlichen Betrachtung des Ortes und die Berücksichtigung der angeführten Hinweise und Bedenken. Ausgehend von unserer beruflichen Erfahrung weisen wir darauf hin, dass die vorgelegten Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Nr. 1 BauGB mangelhaft und unzureichend sind. Sich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes wurden nicht vorgelegt bzw. sie beruhen auf fehlerhaften Ausgangsdaten, wie z.B. das ermittelte Nachfragevolumen und die daraus resultierende Größe der Verkaufsfläche. Die Auswirkungen auf den Verkehr (Kfz, Fußgänger, Radfahrer) sind nach wie vor völlig ungeklärt. Es wird gefordert, die Planungen so lange zurückzustellen, bis hier eine Lösung gefunden und umgesetzt wird, die auch den Einwohnern zugutekommt. Alles andere wäre eine Fehlplanung, die die bestehenden Verkehrsprobleme erheblich verstärken wird. Die Vorgaben der Raumordnung müssen berücksichtigt werden, ebenso die Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz. Unterschiedliche Grundlagendaten in den beigefügten Gutachten und Untersuchungen sind in Übereinstimmung zu bringen. Zu den beigefügten Gutachten und Untersuchungen wird auf die gesonderten Stellungnahmen in den Anlagen verwiesen</p> <p>Anlagen Anlage Stellungnahme zu cima AWA Anlage Stellungnahme zur Verkehrstechnischen Untersuchung {VU} Anlage Verkehrssituation Hauptstraße Anlage Landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit MV vom 13.12.2022</p> | <p>6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der</i></p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | | <p><i>zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>5. Seriöse Begutachtung Im Verfahren erstellte bzw. herangezogene Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüft diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann. Die beigefügten Anlagen zu CIMA AWA und zur Verkehrstechnischen Untersuchung (VU) werden den entsprechenden Fachplanungsbüros zur Auswertung übergeben. Sie betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> |
| 07.3 | Datum 28.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir Widerspruch gegen die 14. Änderung des FNP der Gemeinde Koserow Entwurf Stand Mai 2024 ein. Der Entwurf von Mai 2024 enthielt einige neue Passagen. Dazu unsere Hinweise und Bedenken: Zum eigentlichen Inhalt und Zweck der 14. Änderung des FNP nochmals ganz deutlich: Als Planungsziel ist die Nahversorgung der Koserower Einwohner und ihrer Gäste genannt (siehe Begründung FNP Seite 3: Anlass der Planung). Zugrunde gelegt wird aber (auch) eine absurd hohe Zahl an Tagesgästen, die nicht nachgewiesen ist. Mit diesen Grunddaten wird dann am Ende eine Verkaufsflächengröße begründet, die nicht nur wegen der zu erwartenden negative Auswirkungen i. S. des § 11 Abs.3 Satz 2 BauNVO ~ den landespolitischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des LEP MV 2015 sowie des RREP VG 2010; RREP VG Entwurf 2024 widerspricht, sondern auch dazu führt, dass Alternativstandorte ausschließlich nach dem Kriterium der Verkaufsflächengröße beurteilt und damit ein bereits vorab feststehender Standort zum einzig geeigneten Standort festgelegt wurde. Es fehlt eine nachvollziehbare Begründung zu dieser Darstellung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel. Die Behauptung, dass keine Vorgaben der Raumordnung zu beachten sind Abschn. 3. der Begründung, ist falsch. Es liegt eine Landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit MU vom 13.12.2022 vor, die eine andere Aussage trifft. Liegt hier mittlerweile eine neue anders lautende Stellungnahme vor? In Abschn. 2.1 Standortwahl/Standortalternativen der Begründung wird als nachteilig für den Standort 3 Triftweg aufgeführt, dass die Erschließung mit dem Baulastträger nicht geklärt werden müsste. Der Baulastträger hat in seiner Stellungnahme am 14.12.2023, dass der Kreislauf „bereits die Leistungsfähigkeitsgrenze überschritten hat ... und es zu negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss,“ kommen wird! Es wird ein Vergleich der beiden Erschließungsvarianten gefordert. Was ist gemeint mit „... potentiell neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zu Ortszentrum...“? Welches Ortszentrum ist damit gemeint? Welche Kunden sollen wo abgezogen werden? Kunden des Nettomarktes?</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Gegen die Unterrichtung über die beabsichtige Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden.</p> <p>1. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>2. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Die folgende Aussage: „Unter Berücksichtigung der Planungsziele kommen daher hier als alternative Flächen zur Verwirklichung des Vorhabens nur Flächen im Eigentum der künftigen Vorhabenträger in Betracht. Planungsziel ist nämlich nicht die abstrakte Standortfindung für einen großflächigen Einzelhandelsstandort in den Grenzen der Gemeinde Koserow - sondern die Prüfung und ggf. abwägungsgerechte Einordnung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes auf einer Fläche im Verfügungsbereich des Vorhabenträgers.“ Ist falsch und widerspricht § 5 BauGB. Der Flächennutzungsplan trifft Regelungen für das gesamte Gemeindegebiet. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen und deren voraussichtliche Auswirkungen sind (sachgerecht und nachvollziehbar) der Öffentlichkeit vorzustellen (§ 3 (1) BauGB). Der im Zusammenhang aufzustellende B-Plan Nr. 22 ist ein Bebauungsplan der Gemeinde und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, bei dem es vorrangig um die Interessen eines Vorhabenträgers geht. Schon gar nicht ist es eine Gefälligkeitsplanung! Demzufolge ist das gesamte Gemeindegebiet zu betrachten. Bei der Standortfindung möchten wir im Übrigen der Gemeinde Koserow empfehlen, auch mögliche finanzielle Vorteile durch den Verkauf oder die Verpachtung eines gemeindeeigenen Grundstückes (wie 2.6. am Standort 2) zu bedenken. Zu Abschn. 2.2 Lage und Standort: Der Standort liegt zum überwiegenden Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es gilt § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB, dass raumbedeutsame Vorhaben, wie großflächiger Einzelhandel den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen dürfen. In der Begründung findet jedoch z.B. keine Erwähnung, dass es sich bei der Planung um eine raumbedeutsame Planung nach Anzeige-Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV handelt. Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes muss ein Raumordnungsverfahren nach den §§ 15 und 16 Raumordnungsgesetz sowie nach § 15 Landesplanungsgesetz durchgeführt werden. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Koserow, CIMA 2022. Dazu wurden von uns Stellungnahmen abgegeben (09.02.22, 11.02.22, 12.04.22) sowie zum Vorentwurf B-Plan Nr. 22 (03.04.23) und zum Vorentwurf der 14. Änderung FNP (25.10.2023 und 14.03.2024). Die Hinweise und Bedenken unserer Stellungnahmen dazu wurden überwiegend nicht beachtet. Diese Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden durch die oben aufgeführten Bedenken und Hinweise ergänzt. Zu den dem Auslegungsexemplar beigefügten Gutachten und Untersuchungen wird ebenfalls zu Beachtung auf unsere bereits vorliegenden Stellungnahmen verwiesen. Wir möchten nochmals ausdrücklich erklären, dass wir im Interesse eines nachhaltig lebenswerten Wohnortes die Überarbeitung der Planung mit einer gesamtheitlichen Betrachtung des Ortes für erforderlich halten und die Berücksichtigung der angeführten Hinweise und Bedenken erwarten. Insbesondere mit einer Reduzierung der Verkaufsfläche können Möglichkeiten für eine ausreichende und vielseitige Nahversorgung des Ortes gegeben werden, die den Einwohner des Ortes und seinen Übernachtungsgästen zugute kommen. Auswirkungen i.S. d. § 11 Abs.3 BauGB sind bei einem kleineren Nahversorgermarkt in der Regel nicht erheblich und das Planverfahren kann zügig zum Abschluss kommen.</p> | <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>Lebensmittelvollsortimenters ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>3. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden</i></p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p><i>festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>4. Einzelhandelskonzept</p> <p>Es wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow zur Neuansiedlung eines Lebensmittelversorgers erstellt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt. Im Einzelhandelskonzept wurde die Anzahl der Tagestouristen wie folgt berechnet: „Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.5 kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig rd. 424.000 Tagesgäste empfangen hat.“</p> <p>Die Ermittlung der Anzahl der Tagestouristen basiert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der bundeseinheitlichen Monaterhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; - den Angaben der Kurverwaltung; - der Studie „Tagesreisen der Deutschen“. <p>Die Verwendung dieser Datenquellen und das methodische Vorgehen zur Einbeziehung der Tagesgäste wurde von der CIMA bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die gegen den Berechnungsansatz vorgebrachten Einwendungen sind unsubstantiiert und daher nicht abwägungserheblich.</p> <p>Zur Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen wurde berechnet auf Grundlage von der Veröffentlichung „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen. Die Kaufkraft der Tagesgäste wurde in die Ermittlung einbezogen.</p> <p>5. Stellungnahme Ministerium Die landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit vom 13. Dezember 2022 stellt auf die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 5. September 2017 ab. Gemäß der Aufgabenstellung sollte von der BBE die Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Ostseebad Koserow mit einer Verkaufsflächengröße von 1.200 qm geprüft werden. Die Marktgröße war also fest vorgegeben. Eine Prüfung, ob auch ein Markt mit 1500 qm Verkaufsfläche zulässig wäre, erfolgte damit gerade nicht. Die Auswirkungsanalyse ist zudem mit ihren damaligen Annahmen veraltet. Maßgeblich ist die Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow der CIMA Beratung + Management GmbH vom 12. Mai 2023.</p> <p>6. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Umweltauswirkungen; - Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte; <p>betreffen im Wesentlichen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>7. Sonstiges Ein Raumordnungsverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Die von den Bürgern abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|---|
| 008 | | |
| 08.1 | Datum 15.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, [...] Der neue Einkaufsmarkt wird sehr riesig. Dies empfinde ich als nicht angebracht für das kleine Koserow. Ist eine ausreichende Verkaufsflächenprüfung vorhanden? Ist eine ausführliche Prüfung aller möglichen Alternativflächen bislang erfolgt? Wo kann ich diese Informationen einsehen? Weiterhin bleibt meine Frage bislang noch immer unbeantwortet: Warum ist es nicht möglich einen kleineren Markt in der Förster-Schrödter- Straße zu bauen? Überall auf der Insel ist dies möglich. Es befinden sich kleine Märkte im Ortskern, so z.B. in Ahlbeck, Bansin, Zempin oder Zinnowitz. Ist es richtig, dass in Zempin auf einer Fläche von 3750 Quadratmetern ein Einkaufs-markt von 799 Quadratmetern errichtet wird? Der Förster-Schrödter-Straßen-Standort soll eine Fläche von 5200 Quadratmetern haben. Eine Marktansiedlung wäre dann somit doch durchaus realisierbar mit mindestens 799 Quadratmetern. Die Gemeinde sollte möglichst Anstrengungen unternehmen, dies genau prüfen zu lassen. Der Markt wäre für viele Koserower Bürger sehr gut zu Fuß erreichbar. Davon würden gerade wir Rentner sehr profitieren.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>2. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | | <p>Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |
| 08.3 | Datum 25.08.2024 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich Widerspruch gegen den geplanten Rewe Markt ein. Aus | Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>meiner Sicht ist der Standort des Marktes weiter eine Fehlentscheidung. Sie begründen die Notwendigkeit mit den vielen Gästen im Ort. Warum verteilen sie die Einkaufsmöglichkeiten nicht im Ort? Zum Beispiel in der Förster-Schrödter-Straße. Dies würde wirklich den Ort entlasten, und die Gäste hätten auch vom Strand aus die Möglichkeit Kleinigkeiten zu besorgen. Der geplante Rewe Markt soll in meinen Augen nur dort (am Kreisel) errichtet werden um Mitnahmeeffekte im Zusammenhang mit Karls Erlebnis Hof und Kaufhaus Stolz auszunutzen. Gerade für die Einwohner von Koserow hat dieser Standort keinen Mehrwert, da dieser noch weiter als der bestehende Markt von der Ortsmitte und vom größten Teil der Einwohner Koserows entfernt ist. Meine Forderung ist daher ein Markt in der Ortsmitte, an der Förster-Schrödter-Straße. Überall auf der Insel ist dies möglich. Es befinden sich kleine Märkte im Ortskern, so z.B. in Ahlbeck, Bansin, Zempin oder Zinnowitz. Nebenbei würde die große Brache, die Sie Parkplatz nennen sinnvoll bebaut. Trotz Bebauung mit einem Markt, sollten mehr als genug Parkplätze übrigbleiben. Warum kein Markt im Ortszentrum möglich?</p> | <p>Die erfolgte erneute Auslegung des Entwurfes ist die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden.</p> <p>1. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt. Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach. Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|---|---|
| ö09 | | |
| 09.1 | Datum 22.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Der oben genannte Flächennutzungsplan soll geändert werden. Dieser liegt öffentlich zur Einsicht und daher möchten wir uns als direkte Anwohner gerne zum Stand der Planungen äußern.</p> <p>Aus dem durch die Gemeinde gefassten Beschluss geht hervor, dass der neu entstehende Markt eine maximale Verkaufsfläche von 1600m² haben kann. Wir finden weiter, dass der Markt zu groß und dem Bedarf für Koserow nicht angemessen ist! Der Verlust an grüner Naturfläche steht daher weiter in einem erheblichen Missverhältnis zum ursprünglichen Zustand der Planfläche!</p> <p>Ein Vollsortimentermarkt soll für die Einwohner Koserows und deren Gäste gebaut werden. Laut Berichterstattung der Ostseezeitung beträgt die maximale Grenze 1200 m² für einen Marktneubau. Gibt es Gutachten, welche Aufschluss darüber geben, welche Größe genehmigungsfähig wäre und wie die Raumordnungsbehörde die Plangröße einschätzt?</p> <p>Warum wurde in dem, der Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 22 beigelegten Umweltgutachten, eine so geringe Zahl der Begehungen als Grundlage genommen und warum lag keine Stellungnahme der Forstbehörde bei, welche den entstehenden Mischwald, den wir dort sehen, belegt oder dementiert? Warum liegt dann der Auslegung für die 14. Flächennutzung noch immer kein aussagekräftiges Umweltgutachten bei? Ein Einzelhandelskonzept können wir in der Auslegung leider auch nicht finden.</p> <p>In den Planungszielen, Erläuterung Punkt 1.3 Anlass der Planung steht: „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.“</p> <p>Die Gemeinde Koserow ist bereits durch Karls Erdbeerhof, welcher eine enorme Anziehungskraft auf Touristen aus dem Umfeld ausübt, touristisch durch Laufkundschaft extrem hochfrequentiert. Karls Erdbeerhof ist aber vom Geschäftsmodell schon ein Markt, mit angefügten Attraktionen zum Anlocken von Familien, welcher in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Netto und zu dem zu bebauenden Areal steht. Das CIMA-Gutachten „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow“ Stand, Lübeck, 31. Januar 2022 zur Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen, berücksichtigt den Erdbeerhof mit seiner Verkaufsfläche nicht!</p> <p>Wir können diesem Ansatz noch immer nicht folgen, da Karls Erdbeerhof als Geschäftsmodell nicht die touristische Bespielung der Massen, sondern der Verkauf von Waren im Shop, an eben diese ist! Die hier ansässige BI Koserow, hat sich dazu ebenfalls geäußert und sieht hier noch immer einen erheblichen unaufgelösten Konflikt, den wir auch sehen.</p> <p>Diesen sehen wir weiter als nicht berücksichtigt an, was aus unserer Sicht ein gravierender Fehler ist. Der Fokus auf Zerstörung dieser natürlichen Fläche zu Gunsten eines Marktes mit wenigen kleinen Wohnungen, welche eine so erhebliche Versiegelung nach sich zieht, muss noch immer durch valide Quellen gestützt werden, um im öffentlichen Interesse liegen zu können und eine geeignetere Fläche mit zentraler Lage sollte nicht zur Verfügung stehen! Es gibt aber, mit der Förster-Schrödter-Straße, einen geeigneteren Ort, mit deutlich geeigneterer Lage, weniger negativem Einfluss in den Naturhaushalt und Parkplätzen, welche auch durchaus auf oder unter dem dort stehenden Markt untergebracht werden könnten. Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die entstehenden Verkehrsbewegungen, wären auch erheblich</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Lärmimmissionen; - Sortiment; - Art des Bebauungsplanes <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitergehende Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>geringer.</p> <p>Karls Erdbeerhof sollte für das CIMA-Gutachten beachtet werden, als Shop eingestuft werden und diese Struktur muss ebenfalls als gegebene Versorgungsfläche betrachtet werden.</p> <p>Wie begründet die Verwaltung diesen Missstand? Wie steht es um die Begutachtung des CIMA-Gutachtens? Diese Informationen sollten der Auslegung immer noch beigefügt werden sowie der gesamte Inhalt der Stellungnahme der BI zum CIMA-Gutachten.</p> <p>Als Anwohner und Einwohner der Gemeinde Koserow, wirft das weiterhin noch immer in erheblichem Maße die Frage nach der verkehrstechnischen Verträglichkeit des unkontrollierten Verkehrszuwachses durch den neu geschaffenen An- und Abfahrverkehr auf. Ein Verkehrsgutachten ist nicht angefügt und wir können daher die ordnungsgemäße Prüfung nicht nachvollziehen!</p> <p>Zudem ist weiter nicht erkennbar, inwieweit wir als Anwohner mit Lärmemissionen zu rechnen haben. Ein entsprechendes Gutachten ist der Auslegung nicht angefügt, was die Begründung, weshalb wir diese Naturfläche an eine übergroße und falsch positionierte Versorgungsstruktur verlieren sollen, noch immer nicht erbracht hat. Wir lehnen dies daher weiterhin ausdrücklich ab!</p> <p>Die Position der Parkplätze ist zudem sehr nah am direkt anliegenden reinen Wohngebiet mit einer direkten Einfahrt am Kölpinseer Weg, welcher sicher auch benutzt wird. Es sind zwingend entsprechende Untersuchungen zu veranlassen, welche die Lärmemissionen valide vorhersagen.</p> <p>Aus der Planung Nr. 22 geht hervor, dass Ausgleich für die dem Vorhaben zum Opfer fallenden Bäume in der genannten Menge ersatzgepflanzt werden sollen. Die dafür vorgesehene Fläche ist, gemessen an der Anzahl der Ersatzpflanzungen, eher klein, so dass sich die Frage stellt, wie ernst es damit wirklich ist? Ausgleichpflanzungen sollten zum Erhalt der Wohnqualität und der biologischen Verträglichkeit üppig und sehr lokal gestaltet werden. Da wir befürchten müssen, dass lediglich das gesetzlich notwendige Maß als Planungsgegenstand Berücksichtigung finden wird, und dieses auch die Lage der Fläche sowie die Möglichkeit eines Ausweichens in entfernte Orte zulässt, ist die Ausgleichsfläche auf dem Baugebiet zu bestimmen und Ersatzzahlungen auszuschließen, da in diesem Fall eine Verschlechterung der Umweltbilanz zu verzeichnen wäre, welche die Gemeinde und auch wir als Anwohner nicht gutheißen können!</p> <p>Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde aber auf Seite 25 Punkt 4.2.1. Flächenbilanz /Kompensationsmaßnahmen folgendes Schlupfloch gelassen „§ 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Eine Ersatzzahlung ist ggf. dennoch zulässig.“</p> <p>Daher stellt sich die Frage, wie die Gemeinde immer noch sicherstellen möchte, dass die ohnehin große Versiegelung, welche sich aus den Grundmaßen des Baus und der Park- und Lagerfläche ergibt, die Biodiversität und damit die landschaftliche natürliche Attraktivität des angrenzenden Areals erhalten werden kann? Eine Senkung der Wohnqualität kann nicht im Sinne der Gemeinde und uns als Anwohner sein!</p> <p>Der Markt steht weiterhin mit der Zielsetzung einem ökologisch verträglichen Leitbild der Gemeinde entgegen, da diese als Ort ohne Versorgungsfunktion für umliegende Gemeinden, mit dörflichen Charakter, einem stark saisonalen Anteil an Kunden und einer geringen Anzahl an Einwohnern natürlich einen großflächigen Marktes nur schwer bedienen können wird, und auch die Lage direkt durch die Clusterbildung der verschiedenen bereits bestehenden Handelsflächen, in der unmittelbaren Umgebung, die Wohn- und Lebensqualität der Einwohner und Gäste nachhaltig schädigen kann und aus unserer Sicht auch wird.</p> <p>Koserow ist kein Ober- Mittel- oder Unterzentrum und sollte sich nicht größer machen, als es ist! Naturfläche für abgehobene touristische Entwicklung zu opfern, finden wir falsch! Das zu Grunde liegende</p> | <p>Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Umweltgutachten ist aus unserer Sicht anzuzweifeln, da es aus unserer Sicht, neben der geringen Anzahl der Begehungen, auch Aussagen trifft, die die Existenz von Bäumen geringschätzt und diese als wertlos und einfach entfernbar einstuft, sowie die gesamte Fläche, als biodiversitätstechnisch minderwertig und einfach umwandelbar ausweist. Das finden wir immer noch absolut falsch! Wo ist die Begründung?</p> <p>Der Markt, welcher dem Antrag zu Grunde liegt, schafft weiteren steten Andrang an Einwohnern und Touristen aus Koserow und den nahen Gemeinden, welche für ihren Einkauf wahrscheinlich in überwiegender Zahl auf den Individualverkehr vertrauen, und damit ein bestehendes saisonales Verkehrsproblem weiterverstärkt wird. Der Markt hat auch weiterhin das Potential, die umliegenden Gemeinden nachhaltig in ihrer eigenen Entwicklung zu schädigen, wie es bereits in Stellungnahmen der umliegenden Orte bekundet wurde. Er wird Verkehr aufwachsen lassen und damit wird die Umweltbilanz noch schlechter. Das Konzept des Marktes und seine Zielsetzung ist mit Fokus auf maximale Wirtschaftlichkeit ausgelegt. Der zu errichtende Markt sollte städtebaulich integriert platziert werden. Die fußläufige Erreichbarkeit eines Marktes sollte im Fokus stehen. Für uns ist für das weiterhin im geplanten Entwurf nicht erkennbar!</p> <p>Natur- und Bürgerinteressen sollten vor Wirtschaftsinteressen von Investoren stehen, ein starkes Ungleichgewicht kann nicht im öffentlichen Interesse sein! Gibt es dazu Untersuchungen?</p> <p>Diese Planung erzeugt noch immer eine übertriebene Handelspräsenz in Koserow am Kölpinseer Weg, zu Lasten von uns direkten Anwohnern und zudem zu der Versorgungssicherheit und der Möglichkeit einer gesicherten Versorgung der umliegenden Gemeinden.</p> <p>Aus der Planung geht auch immer noch nicht hervor, inwieweit die energetische Bilanz des geplanten Marktes ausfallen wird, und es ist auf dem Projektfoto auch keine PV- Anlage zu erkennen, welche ohne Zweifel bei einer so großen Dachfläche immerhin einen Teil der biologischen Verlustfläche kompensieren könnte.</p> <p>Des Weiteren Bestehen auch immer noch erhebliche Diskrepanzen bezüglich der Art des Aufstellungsverfahrens.</p> <p>Die Begründung zum Flächennutzungsplan unter 1.3. wird auf das Parallelverfahren gelenkt in Vertretung mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22. Die Gemeindevertreter haben aber im Juni 2022 einen sogenannten Angebotsplan beschlossen.</p> <p>Warum vergibt die Gemeindeführung die Möglichkeit der größeren Einflussnahme für diese Planung?</p> <p>Warum wurde diese Änderung im Juni 2022 per Gemeindevertreterbeschluss vorgenommen?</p> <p>Gemäß den Grundsätzen der Bürgerbeteiligung und des Transparenzrechts haben wir das Recht auf umfassende Informationen bezüglich dieses Projekts- frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. Bau GB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr.22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ - und die Auswirkungen auf die Gemeinschaft.</p> <p>Bitte gestalten Sie die Informationen transparent und umfänglich. Unser Informationsrecht ist hier gesetzlich verankert, und wir erwarten, dass es vollständig gewahrt wird</p> | <p>nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben.</p> <p>In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebiet).</p> <p>Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor.</p> <p>Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100</i></p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | | <p>000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden."</i></p> |
| 09.2 | Datum 25.03.2024 | |
| | <p>Im Folgenden haben wir alle eingefügten Bilder hervorgehoben, um die Lesbarkeit zu erleichtern und diese eindeutig von unserem Text zu trennen.</p> <p>1. Die Größe und die damit verursachte Platznutzung (S. 1)</p> <p>1.1. Verkehr und die Auswirkungen fr uns und die Umgebung (S. 4)</p> <p>1.2. Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren (S. 8)</p> <p>2. Zentrale Orte / Koserow als touristischer Siedlungsschwerpunkt (S. 10)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>1. Die Größe und die damit verursachte Platznutzung</p> <p>Als Anwohner des o.g. Planungsgebietes nehmen wir zum Sachverhalt Stellung.</p> <p>Das Planfeld ist für unseren Ort mit der signifikanten Größe von 1539 m² Verkaufsfläche angegeben. Wir haben keinen Zweifel, dass diese Zahlen der aktuellen Planung entsprechen und das nicht die gesamte Objektgröße beinhalten, da noch eine erhebliche Fläche für Lager und Gänge benutzt werden, welche hier verschwiegen werden. Das ist aus unserer Sicht nicht bürgernah und wir würden gerne wissen, warum hier mit unvollständigen Zahlen öffentlich kommuniziert wird. Klären Sie uns bitte auf (Seite 13 Verkehrstechnische Untersuchung)</p> <p>Hier der Auszug aus den Anlagen. Siehe Bild aus dem angefügten Verkehrsgutachten: <i>[eingefügtes Bild mit Kennzeichnung Verkaufsfläche als Nachweis zur „signifikanten Größe von 1539 m²]</i></p> <p>Zusammen mit vielen anderen Anwohnern sind wir der Auffassung, dass ein Markt mit so einer erheblichen Größe der Gemeinde Koserow, welche keine Versorgungsfunktion hat, nicht dienen kann. 1200 m² Verkaufsfläche wären nach unserer Auffassung mehr als genug gewesen. Die erhebliche Größe bringt etliche Probleme durch ein zu erwartendes kräftiges Aufwachsen des An- und Abreiseverkehrs der potenziellen Kunden, welche durch die Ansiedlung und die übertrieben, üppige Ausgestaltung als Vollsortimenter zu erwarten ist. Die vorliegende Planung ist für uns auch nicht wirklich im Sinn ersichtlich, da es den Zielen der Raumentwicklung widerspricht. In der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-Q) ist der Ort Koserow als „Gemeinde im Nahbereich“ ausgewiesen und die Städtische Zentrumseinstufung ist auch nicht von Bedeutung. Koserow ist dem Grundzentrum Zinnowitz beigeordnet und hat daher keinen Versorgungsauftrag für die Umgebung. Die unangemessene Größe verursacht in</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Lärmimmissionen; - Sortiment; - Schallschutz; - Art des Marktes; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>Weitergehende Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>erheblichen Maßen zusätzlichen Verkehr und schädigt umliegende Gemeinden in deren Entwicklung. Das haben wir mit anderen Anwohnerinnen und Anwohnern früher aber auch schon angeführt, genau wie einige Gemeinden dies in früheren Stellungnahmen anführten. Das nun wieder ein Aufwachsen zu verzeichnen ist, finden wir sehr unangemessen. Wie kommen Sie zur Einschätzung, dass Karls Erdbeerhof eine „Größere Freizeitanlage“ sei? Welche Quelle lässt eine solche Einstufung zu? Wir sehen dort eher eine große touristisch geprägte Einkaufspassage mit Angeboten, die Menschen möglichst lange zu halten und Erlebnisse in Form von z.B. einer, zwei oder auch zehn Bahnfahrten für die Karls Bimmelbahn sowie eine Menge anderer Waren mit dem wiedererkennungswert und Alleinstellungsmerkmal Erdbeere zu verkaufen? Wir haben nichts dagegen, dass der Erdbeerhof sein Geschäftsmodell so vermarktet, das ist fair und gut, aber es sollte eine Geschäftsmodelleinstufung anhand des realen Geschäftsmodells getroffen werden und das in der Ortsplanung auch real betrachtet werden. Wir vermuten, dass hier eine Beugung des Rechts vorliegt und würden gern dargelegt haben, warum das nicht der Fall ist. Diese Frage war schon bei dem Gutachten der CIMA vom 31.01.2022 drängend!</p> <p><i>[eingefügtes Bild, S 36 Umweltbericht zur 14. Änderung Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung: „Es weist eine günstige Zentrumsrandlage auf und liegt nördlich einer größeren Freizeitanlage.“]</i></p> <p>1.1. Verkehr und die Auswirkungen für uns und die Umgebung</p> <p>Auffallend ist die Beschreibung des Arbeitsauftrages der Verkehrstechnischen Untersuchung. Bereits auf Seite 1 des Gutachtens wird ausführlich über das Verfahren informiert, das finden wir sehr gut. Leider müssen wir uns allerdings zur Methodik selbst negativ äußern. Zitat aus dem Gutachten Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow. <i>[Wiedergabe Text aus Verkehrstechnischer Untersuchung Seite 1 – hier nur Angabe der gekennzeichneten Passagen –</i></p> <p><i>... Die Datengrundlagen hierzu bilden u. a. die aktuellen Planunterlagen (Stand: 14.02.23, Architekturbüro Eggenweiler), vorhandene Kennwerte vergleichbarer Nutzungen sowie eigene Erfahrungswerte. ... Daraus werden die Bemessungsverkehrsstärken der Spitzenstunde für die anschließende Leistungsfähigkeitsbetrachtung abgeleitet. ...]</i></p> <p>Die Quelldaten liegen nicht vor, weshalb tatsächlich nicht ersichtlich ist, von welchen Ausgangswerten die Ergebnisse abgeleitet werden. Das finden wir dahingehend auch problematisch, da hier „Erfahrungswerte“ genutzt werden, welche durch keine Quelle gedeckt, daher fiktiv und damit wohl kaum die Realität abbilden können. Die eingestellten Fotos zeigen durchgängig einen schwachen und nicht existenten Verkehrsfluss, was ganz sicher nicht auf eine Aufnahme in der problematischen touristischen Hochsaison spricht. Seite 9 des ausgelegten Verkehrsgutachtens</p> <p><i>[2.3.2 Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens</i></p> <p><i>“Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurden Zählzeiten aus dem Verkehrsgutachten zur B 111 auf Usedom übernommen. Am unsignalisierten Kreisverkehr B111/Hauptstraße/Damerow(KP1) wurde an fünf aufeinanderfolgenden Tagen innerhalb der Sommersaison 2018 in der Zeit von 00:00 - 24:00 Uhr das Verkehrsaufkommen erfasst.“]</i></p> <p>Positiv ist anzumerken, das nun zumindest das Ursprungsjahr dieser kleinen Erhebung genannt wurde. Nun stellt sich folglich die Frage, welche Tage sind das genau? Welche Wetterbedingungen lagen vor? Vorsaison? Frühsaison? Hochsaison? Die Angabe des Datums wäre geboten, um uns die Möglichkeit zu geben, bei Wetterdaten zu schauen, inwieweit die Daten realistisch erscheinen. Wir als Anwohner, haben in</p> | <p>der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>der Tat einen Erfahrungswert an diesem Ort, während ein Erfahrungswert aus Berlin aus unserer Sicht eher aus der ferne weitergegeben wurde und damit leicht im Sinne des Gutachtenauftragsgebers steuerbar wäre. Wir unterstellen nicht, dass es dahingehend Einfluss genommen wurde, können aber auch das Gegenteil nicht erkennen. Quelle unserer Vermutung: Impressum des angehängten Verkehrsgutachtens (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Freiheit 6, 13597 Berlin). Weiterhin ist im Gutachten zu lesen: <i>[“Die Datengrundlage von 2018 ist aufgrund ihres Alters nur noch bedingt als repräsentativ anzusehen. Aktuellere Zählzeiten liegen im unmittelbaren Umfeld nicht vor. Jedoch prognostiziert das oben genannte Gutachten für die Insel Usedom eine jährliche Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommens von 0,8 % und des Schwerverkehrsaufkommens von 1,85 %. Auf dieser Grundlage und den Erhebungsergebnissen für das Jahr 2018 wurde hier das Verkehrsaufkommen im Analyse-Nullfall für das Jahr 2023 am Knotenpunkt 1 hergeleitet”]</i> Seite 10 <i>[„Da im Rahmen der vor Ort durchgeführten Verkehrsbeobachtung am Mittwoch, den 07.06.2023 nahezu kein Fahrzeugverkehr vorlag, wird für die nachfolgenden Betrachtungen zur Spitzenstunde wohlwollend ein Verkehrsaufkommen von 100 Kfz-Fahrten je Stunde und Fahrtrichtung unterstellt.“]</i> Das ist interessant, da nicht genannt war, wie lange die Beobachtung stattfand. Wir finden auch bedenklich, wenn von einem einzigen unbestimmten Tag Schlussfolgerungen gezogen werden. Das ist besonders schlimm, bei Berechnungen mit exponentiellem Wachstum und die genannten Zahlen in der Methodik sind genau das. Es steht außer Frage, dass das Verkehrsaufkommen, je nach Wetter, auch in der Hochsaison, Schwankungen unterliegt und das auch hinreichend bekannt ist. Zudem darf die Versiegelung einer so großen Fläche nicht dem Zufall überlassen werden, vor allem, weil Koserow kein Grundzentrum ist und daher kein Versorgungsauftrag für die Umgebung vorliegt! Das Umweltgutachten charakterisiert die Fläche auch betont wenig schützenswert, wir finden das sehr bedenklich wie hier mit dem Schutzgut Boden und Schutzgut Mensch umgegangen wird. <i>[Das LEP https://www.regierung-mv.de/static/Regierungsportal/Justizministerium/Inhalte/Rechtliches/GVOBI.M-V/Dateien/GVOBI_1145050.pdf - Auszug aus einem nicht näher bezeichneten Dokument-]</i> In der unten gezeigten Abbildung 5, welche aus dem LEP (Link oben) entnommen ist, ist die Definition für Grundzentren. Koserow erfüllt aus unserer Sicht die Anforderungen an die Einwohnerzahl nicht. Daher ist für uns auch nicht ersichtlich wie die CIMA in dem Einzelhandelsgutachten welches am 31.01.2022 beschlossen wurde, und dem Bauleitplan vorausgegangen ist, zu einem so gewaltigen benötigten Marktvolumen kommen konnte. In dem genannten Gutachten wird angeführt: <i>[eingefügtes Bild aus Begründung zur 14. Änderung des FNP - 3. Übergeordnete Planungen]</i> 1.2. Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren: In dem Aufstellungsbeschluss ist von 1500 m² Verkaufsraumfläche zu lesen. Das ist auch ein weiteres mal belegt im ALLRIS Auszug, welches weiter unten angehängt wurde. Aus der Vorliegenden Formulierung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erkennen wir ein Aufwachsen des Projektes in der aktuellen Planung auf nun bereits 1539m². Wir sehen daher einen Verstoß gegen den Beschluss und fordern eine Reduzierung auf das am 24.10.2022 um 19.30 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschlossene Limit. Zudem fordern wir, dass zukünftig im Sinne der Klarheit und Wahrheit auch Lagerfläche und Gänge bei zukünftigen Auslegungen angegeben werden. Aus unserer Sicht ist es nicht zu vertreten, dass</p> | <p>Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt: 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>die Öffentlichkeit nicht über die vollständigen Daten verfügen, um das ganze einordnen zu können. <i>[eingefügtes Bild aus Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 – 4. Städtebauliches Konzept mit Kennzeichnung der max. vorgesehenen Verkaufsfläche – Mai 2022]</i> Zur Klarstellung haben wir den Aufstellungsbeschluss für Sie angeheftet. Wir gehen davon aus, das gültige Beschlüsse keine Vorschläge sind. https://usedomsued.sitzung-mv.de/public/to020?TOLFDNR=1001463 <i>[eingefügtes Bild Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 22]</i> 2. Zentrale Orte / Koserow als touristischer Siedlungsschwerpunkt https://www.amtusedom.de/?page id=78 Abbildung 2.1. <i>[eingefügtes Bild – Gemeinde Koserow – ohne weitere Kennzeichnung]</i> Des Weiteren können wir nicht erkennen, warum die kleine Gemeinde Koserow einen Vollsortimenter überhaupt ansiedeln will, mit allen negativen Konsequenzen. Der Nutzen für die Einwohner ist nicht höher als einen kleineren Markt mit 800-1200m². Der Versorgungsauftrag ist für die Umgebung nicht gegeben und das hat sich in den Jahren, aus unserer Sicht, auch nicht geändert. Selbst mit einer Formulierung welche 90% als erfüllt ansieht, ist die Grenze in unserem Fall nicht erreicht, um einen Versorgungsauftrag für die umliegenden Gemeinden abzuleiten. Zudem ist uns nicht klar, welchen Touristischen Nutzen Käse und andere Produkte eines Vollsortimenters haben. Wir können uns nicht vorstellen, dass der zu entstehende Rewe gefördert durch Stolz zu diesem in Konkurrenz stehen möchte. Aus unserer Sicht steht es außer Frage, das Stolz und Rewe sich gegenseitig nicht stören möchten und damit ein „Touristischer Mehrwert durch Touristische Artikel“ wohl kaum gegeben sein wird. Daher erscheint auch die Herleitung „touristischer Siedlungsschwerpunkt eher als eine Marketingstrategie als ein beherztes Anliegen. Den Auszug haben wir hier drunter in Abbildung 2.2. angehängen. Wir haben im Bild unten die Definition des LEP angehängt und in diesem Teil nummeriert da etwas gerollt werden muss. (Abbildung 2.5.) Abbildung 2.2. <i>[eingefügtes Bild ohne Kennzeichnung der Quelle - 3. Übergeordnete Planungen]</i> Der Gemeindehauptort Koserow ist als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt (unter 4.3.2 dort Abs. 4 i.V.m. 3.3 Abs. 3 des RREP VP 2011). Wir können das nicht nachvollziehen, da die Webseite des regionalen Planungsverbandes diese Quelle nicht aufweist. Wir müssen daher davon ausgehen, dass hier eine falsche / ungültige Quelle benannt worden ist. Bitte prüfen Sie das und veröffentlichen Sie die Quelle, um uns eine Prüfung zu ermöglichen oder korrigieren Sie diesen falschen Verweis auf das RREP MS 2011 welches diese Information nicht enthält. Abbildung 2.3. <i>[eingefügtes Bild REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (RREP VORPOMMERN)]</i> https://www.rpv-vorpommern.de/regionalplanung In folgendem ist die Aussage in Punkt 3 „Übergeordnete Planungen“ erklärungsbedürftig. Wie kommen Sie im letzten Satz zur Einschätzung, dass keine weiteren Vorgaben beachtet werden müssen? Uns war nicht bewusst, dass die Kommunale Selbstverwaltung eine Raumordnerische Prüfung und Einschätzung vollständig ignorieren darf. Sehen oder interpretieren wir den Text falsch? Bitte erklären Sie uns das.</p> | <p>Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu: <i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i> Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i> 5. Sonstiges Ein Raumordnungsverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Die von den Bürgern abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und berücksichtigt. Es erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Regelung oder Aussage zum späteren Marktbetreiber.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>Abbildung 2.4 <i>[eingefügtes Bild ohne Kennzeichnung der Quelle - 3. Übergeordnete Planungen mit Kennzeichnung des letzten Satzes auf dem Bild]</i> Abbildung 2.5. <i>[eingefügtes Bild - Abbildung 5 - Regelungen zur Festlegung Zentraler Orte]</i> Quelle: https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-LEPIMV2016pAnlage Abbildung 2.6. <i>[eingefügtes Bild – LEP-LVO M-V – Anhang 1 – Übersicht der zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand 31.12.2015)]</i> Quelle: https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-LEPIMV2016pAnhang In der Verkehrstechnischen Untersuchung ist auf Seite 14 folgendes zu lesen: <i>[eingefügtes Bild – Verkehrstechnische Untersuchung - Wirtschaftsverkehr]</i> Aus unserer Sicht ist die zusätzliche Belastung für uns nicht tragbar, und dass, obwohl bereits mit ziemlich niedrigen fiktiven Zahlen gerechnet wird. Bei einem exponentiellen Wachstum von angegebenen 0,8% pro Jahr, ist die Belastung erheblich. <i>[eingefügtes Bild – Verkehrstechnische Untersuchung - Impressum]</i> Auftraggeber des oben genannten Verkehrsgutachtens: Stolz Holding GmbH. Wir finden es sehr fair, die Befangenheit beim Verkehrskonzept so deutlich und öffentlich zu benennen. Das finden wir vorbildlich, wünschen uns aber eine reale und unabhängige Ausgangsdatenerhebung. Als Anwohner wünschen wir auch, über Vorgänge und Beurteilungen zu unseren Stellungnahmen informiert zu werden, das konnten wir bei früheren Einlassungen so nicht erkennen. Die Kommunikationsstrategie zu uns Anwohnern muss verbessert werden. Daher fordern wir: o Da sogar die Verfasser der vorliegenden Untersuchung an der Relevanz der Daten zweifeln und hochgradig mit fiktiven Zahlen rechnen müssen, fordern wir eine neue und vor allem Repräsentative Untersuchung in diesem Jahr mit aktuellen und validen Zahlen. Wir sind nicht bereit, eine erhebliche Belastung mit Schall, Abgasemissionen, Immobilienwertverlust und eine erhebliche Verschlechterung der Lebensqualität zu akzeptieren, nur weil Gutachten mit ungenügenden Daten beauftragt werden! Der Erfassungszeitraum sollte aus unserer Sicht bei mindestens 2 Wochen in der Saison liegen, um eine relevante Beurteilung zuzulassen und der Auftraggeber darf nicht der Investor sein. o Der Schallschutz an der B111, ist mit den neu zu erhebenden Daten neu zu berechnen, um zu prüfen, inwieweit dieser seine Funktion noch vollumfänglich erfüllen kann. o Das Einzelhandelskonzept geht nach wie vor von zweifelhaften Zahlen aus, was wir in früheren Stellungnahmen bereits bemängelt haben. Das ist zu korrigieren, indem ein UNABHÄNGIGES Gutaschen erstellt wird, welches reale Zahlen nutzt. Das gilt auch für die Betrachtung des Standortes. o Wir bitten darum, dass uns als betroffene Bürger eine ausführliche Beurteilung schriftlich zugesandt wird Als Anwohner wünschen wir uns das gleiche wie die Urlauber, welche im Sommer in großen Zahlen zu uns kommen. Geschäftsinteressen dürfen nicht der Beugungsgrund für geltendes Recht sein. Koserow möchte einen touristischer Siedlungsschwerpunkt darstellen. Nach unserer Auffassung schließt das einen Geschäftsmagneten, welcher auf die Stärkung eines Ballungszentrums abzielt, um maximalen Profit für den Investor, welcher bereits mehr Geschäfte in unmittelbarer Nähe hat, nicht ein. Wir vermuten hier einen Interessenkonflikt zu unseren Lasten! Bitte legen Sie dar, warum eine weitere Ballung für Koserow ein Gewinn darstellt und welchen Nutzen uns als Einwohner daraus entstehen kann.</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| 09.3 | <p>Datum 10.08.2024</p> <p>Alle bislang von uns abgegebenen Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit! Wurden diese Stellungnahmen gelesen und inhaltlich abgewogen? Im Folgenden haben wir alle eingefügten Bilder hervorgehoben, um die Lesbarkeit zu steigern und diese eindeutig von unserem Text zu trennen.</p> <p>1. Die Größe und die damit verursachte Platznutzung (S. 1)</p> <p>1.1. Verkehr und die Auswirkungen für uns und die Umgebung (S. 4)</p> <p>1.2. Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren (S. 8)</p> <p>2. Zentrale Orte / Koserow als touristischer Siedlungsschwerpunkt (S. 10)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>1. Die Größe und die damit verursachte Platznutzung</p> <p>Als Anwohner des o.g. Planungsgebietes nehmen wir wiederholt zum Sachverhalt Stellung. Das Planfeld ist für unseren Ort mit der signifikanten Größe von 1539 m² Verkaufsfläche angegeben. Wir haben keinen Zweifel, dass diese Zahlen der aktuellen Planung entsprechen und das nicht die gesamte Objektgröße beinhalten, da noch eine erhebliche Fläche für Lager und Gänge benutzt werden, welche hier verschwiegen werden. Das ist aus unserer Sicht nicht bürgernah und wir würden gerne wissen, warum hier mit unvollständigen Zahlen öffentlich kommuniziert wird. Klären Sie uns bitte auf! (Seite 13 Verkehrstechnische Untersuchung)</p> <p>Hier der Auszug aus den Anlagen. Siehe Bild ans dem angefügten Verkehrsgutachten: [Foto – Verkehrstechnische Untersuchung – 3.2 Zusätzlich erzeugtes Verkehrsaufkommen – ohne Ortsangabe]</p> <p>Zusammen mit vielen anderen Anwohnern sind wir der Auffassung, dass ein Markt mit so einer erheblichen Größe der Gemeinde Koserow, welche keine Versorgungsfunktion hat, nicht dienen kann. 1200 m² Verkaufsfläche wären nach unserer Auffassung mehr als genug gewesen. Die erhebliche Größe bringt etliche Probleme durch ein zu erwartendes kräftiges Aufwachsen des An- und Abreiseverkehrs der potenziellen Kunden, welche durch die Ansiedlung und die übertrieben, üppige Ausgestaltung als Vollsortimenter zu erwarten ist. Die vorliegende Planung ist für uns auch nicht wirklich im Sinn ersichtlich, da es den Zielen der Raumentwicklung widerspricht.</p> <p>https://www.regierung-mv.de/static/regierungsportal/justizministerium/inhalte/rechtlichesGVOBI.M-V/Dateien/GVOBI1145050.pdf</p> <p>In der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (IEP-LVO M-V) ist der Ort Koserow als „Gemeinde im Nahbereich“ ausgewiesen und die Städtische Zentrumseinstufung ist auch nicht von Bedeutung. Koserow ist dem Grundzentrum Zinnowitz beigeordnet und hat daher keinen Versorgungsauftrag für die Umgebung. Die unangemessene Größe verursacht in erheblichen Maßen zusätzlichen Verkehr und schädigt umliegende Gemeinden in deren Entwicklung. Das haben wir mit anderen Anwohnerinnen und Anwohnern früher aber auch schon angeführt, genau wie einige Gemeinden dies in früheren Stellungnahmen anführten. Das nun wieder ein Aufwachsen zu verzeichnen ist, finden wir sehr unangemessen. Wie kommen Sie zur Einschätzung, dass Karls Erdbeerhof eine „Größere Freizeitanlage“ sei? Welche Quelle lässt eine solche Einstufung zu? Wir sehen dort eher eine große touristisch geprägte Einkaufspassage mit Angeboten, die Menschen möglichst lange zu halten und Erlebnisse in Form von z.B. einer, zwei oder auch zehn Bahnfahrten für die Karls Bimmelbahn sowie eine Menge anderer Waren mit dem Wiedererkennungswert und Alleinstellungsmerkmal Erdbeere zu verkaufen? Wir haben nichts dagegen, dass der Erdbeerhof sein</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsaufkommen, Verkehrsplanung; - Lärmimmissionen; - Sortiment; - Art des Marktes <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Nähere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schröder-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Geschäftsmodell so vermarktet. das ist fair und gut, aber es sollte eine Geschäftsmodelleinstufung anhand des realen Geschäftsmodells getroffen werden und das in der Ortsplanung auch real betrachtet werden. Wir vermuten, dass hier eine Baugung des Rechts vorliegt und würden gern dargelegt haben. warum das nicht der Fall ist. Diese Frage war schon bei dem Gutachten der CIMA Vom 31.01.2022 drängend! <i>[Foto – Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, S. 36]</i></p> <p>1.1. Verkehr und die Auswirkungen für uns und die Umgebung Auffallend ist die Beschreibung des Arbeitsauftrages der Verkehrstechnischen Untersuchung. Bereits auf Seite 1 des Gutachtens wird ausführlich über das Verfahren informiert, das finden wir sehr gut. Leider müssen wir uns allerdings zur Methodik selbst negativ äußern. Zitat aus dem Gutachten Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow“ <i>[Foto/Abbildung S.9 der verkehrstechnischen Untersuchung]</i> Die Quelldaten liegen nicht vor. weshalb tatsächlich nicht ersichtlich ist, von welchen Ausgangswerten die Ergebnisse abgeleitet werden. Das finden wir dahingehend auch problematisch, da hier „Erfahrungswerte“ genutzt werden; welche durch keine Quelle gedeckt, daher fiktiv und damit wohl kaum die Realität abbilden können. Die eingestellten Fotos zeigen durchgängig einen schwachen: und nicht existenten Verkehrsfluss, was ganz sicher nicht auf eine Aufnahme in der problematischen touristischen Hochsaison spricht. Seite 9 des ausgelegten Verkehrsgutachtens <i>[Auszug - 2.3.2 Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens – ohne Ortsangabe]</i> Positiv ist anzumerken, das nun zumindest das Ursprungsjahr dieser kleinen Erhebung genannt wurde. Nun stellt sich folglich die Frage, welche Tage sind das genau? Welche Wetterbedingungen lagen vor? Vorsaison? Frühsaison?.Hochsaison? Die Angabe des Datums wäre geboten, um uns die Möglichkeit zu geben, bei Wetterdaten zu schauen, inwieweit die Daten realistisch erscheinen. Wir als Anwohner, haben in der Tat einen Erfahrungswert an diesem Ort, während ein Erfahrungswert aus Berlin aus unserer Sicht eher aus der ferne weitergegeben wurde und damit leicht im Sinne des Gutachtenauftraggebers steuerbar wäre. Wir unterstellen nicht, dass es dahingehend Einfluss genommen wurde, können aber auch das Gegenteil nicht erkennen. Quelle unserer Vermutung: Impressum des angehängten Verkehrsgutachtens (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbh, Freiheit 6, 13597 Berlin). <i>[wo – Seite 16 der Stellungnahme?]</i> Weiterhin ist Tm Gutachten zu lesen: <i>[Auszug aus Verkehrstechnischer Untersuchung ohne Ortsangabe]</i> <i>[Auszug aus Verkehrstechnischer Untersuchung Seile 10]</i> Das ist interessant, da nicht genannt war, wie lange die Beobachtung stattfand. Wir finden auch bedenklich, wenn von einem einzigen unbestimmten Tag Schlussfolgerungen gezogen werden. Das ist besonders schlimm, bei Berechnungen mit exponentiellem Wachstum und die genannten Zahlen in der Methodik sind genau das. Es steht außer Frage, dass das Verkehrsaufkommen. je nach Wetter, auch in der Hochsaison, Schwankungen unterliegt und das auch hinreichend bekannt ist. Zudem darf die Versiegelung einer so großen Fläche nicht dem Zufall überlassen werden, vor allem, weil Koserow kein Grundzentrum ist und daher kein Versorgungsauftrag für die Umgebung vorliegt! Das Umweltgutachten charakterisiert die Fläche auch betont wenig schützenswert, wir finden das sehr bedenklich wie hier mit dem Schutzgut Boden und Schutzgut Mensch umgegangen wird Das LEP https://www.regierung-mv.de/static/regierungsportal/justizministerium/inhalte/rechtlichesGVOBI.M-</p> | <p>offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundestraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach. Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort. Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt: 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>V/Dateien/GVOBl1145050.pdf <i>[Auszug LEP – 3. Raumstruktur und räumliche Entwicklung / 3.1 Demografischer Wandel und Daseinsvorsorge – ohne Ortsangabe]</i> In der unten gezeigten Abbildung 5, welche aus dem LEP (Link oben) entnommen ist, ist die Definition für Grundzentren. Koserow erfüllt aus unserer Sicht die Anforderungen an die Einwohnerzahl nicht. Daher ist uns auch nicht ersichtlich wie die CIMA in dem Einzelhandelsgutachten welches am 31.01.2022 beschlossen wurde, und dem Bauleitplan <i>[Auszug Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22, ohne Ortsangabe – 3. Übergeordnete Planungen]</i> vorausgegangen ist, zu einem so gewaltigen benötigten Marktvolumen kommen konnte. In dem Genannten Gutachten wird angeführt: <i>[was? – keine Abbildung, kein Auszug von irgendetwas]</i> 1.2. Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren: In dem Aufstellungsbeschluss ist von 1500 m² Verkaufsraumfläche zu lesen. Das ist auch ein weiteres mal belegt im ALLRIS Auszug, welches weiter unten angehängt wurde. Aus der Vorliegenden Formulierung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erkennen wir ein Aufwachsen des Projektes in der aktuellen Planung auf nun bereits 1539 m². Wir sehen daher einen Verstoß gegen den Beschluss und fordern eine Reduzierung auf das am 24.10.2022 um 19.30 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschlossene Limit. Zudem fordern wir, dass zukünftig im Sinne der Klarheit und Wahrheit auch Lagerfläche und Gänge bei zukünftigen Auslegungen angegeben werden. Aus unserer Sicht ist es nicht zu vertreten, dass die Öffentlichkeit nicht über die vollständigen Daten verfügen um das ganze einordnen zu können. <i>[Auszug – Konzept Mai 2022 – 4. Städtebauliches Konzept - ohne Ortsangabe]</i> Zur Klarstellung haben wir den Aufstellungsbeschluss für Sie angeheftet. Wir gehen davon aus, dass gültige Beschlüsse keine Vorschläge sind. https://usedomsued.sitzung-mv.de/public/to020?TOLFDNR=10011463 <i>[Sitzungsprotokoll zum Aufstellungsbeschluss]</i> 2. Zentrale Orte / Koserow als touristischer Siedlungsschwerpunkt https://www.amtusedom.de/?page id=78 Abbildung 2. 1. <i>[Auszug – Webseite Amt Usedom-Süd]</i> Des Weiteren können wir nicht erkennen, warum die kleine Gemeinde Koserow einen Vollsortimenter überhaupt ansiedeln will, mit allen negativen Konsequenzen. Der Nutzen für die Einwohner ist nicht höher als einen kleineren Markt mit 800-1200 m². Der Versorgungsauftrag ist für die Umgebung nicht gegeben und das hat sich in den Jahren, aus unserer Sicht, auch nicht geändert. Selbst mit einer Formulierung welche 90% als erfüllt ansieht, ist die Grenze in unserem Fall nicht erreicht, um einen Versorgungsauftrag für die umliegenden Gemeinden abzuleiten. Zudem ist uns nicht klar, welchen Touristischen Nutzen Käse und andere Produkte eines Vollsortimenters haben. Wir können uns nicht vorstellen, dass der zu entstehende Rewe gefördert durch Stolz zu diesem in Konkurrenz stehen möchte. Aus unserer Sicht steht es außer Frage, dass Stolz und Rewe sich gegenseitig nicht stören möchten und damit ein „Touristischer Mehrwert durch Touristische Artikel“ wohl kaum gegeben sein wird. Daher erscheint auch die Herleitung „touristischer Siedlungsschwerpunkt“ eher als eine Marketingstrategie als ein beherztes Anliegen. Den Auszug haben wir hier drunter in Abbildung 2.2. angehängen. Wir haben im Bild unten die Definition des LEP angehängt und in diesem Teil nummeriert da etwas gerollt</p> | <p>Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein. 4. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebiet). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu: <i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i> Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>werden muss. (Abbildung 2.5.) Abbildung 2.2. [Auszug – nicht näher bezeichnetes Dokument - 3. Übergeordnete Planungen] Der Gemeindehauptort Koserow ist als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt (unter 4.3.2 dort Abs. 4 i.V.m. 3.3 Abs. 3 des RREP VP 2011). Wir können das nicht nachvollziehen, da die Webseite des regionalen Planungsverbandes diese Quelle nicht aufweist. Wir müssen daher davon ausgehen, dass hier eine falsche/ungültige Quelle benannt worden ist. Bitte prüfen Sie das und veröffentlichen Sie die Quelle, um uns eine Prüfung zu ermöglichen oder korrigieren Sie diesen falschen Verweis auf das RREP MS 2011, welches diese Information nicht enthält. Abbildung 2.3. [Auszug . Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern)] https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-LEPVMV2016pAnhang In folgendem ist die Aussage in Punkt 3 „Übergeordnete Planungen“ erklärungsbedürftig. Wie kommen Sie im letzten Satz zur Einschätzung, dass keine weiteren Vorgaben beachtet werden müssen? Uns war nicht bewusst, dass die Kommunale Selbstverwaltung eine Raumordnerische Prüfung und Einschätzung vollständig ignorieren darf. Sehen oder interpretieren wir den Text falsch? Bitte erklären Sie uns das. Abbildung 2.4 [Auszug – nicht näher bezeichnetes Dokument - 3. Übergeordnete Planungen] Abbildung 2.5 [Auszug – Abbildung 5] https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-LEPVMV2016pAnhang Abbildung 2.6 [Auszug aus LEP-LVO M-V vom 27.05.2016] https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-LEPVMV2016pAnhang Übergeordnete Planungen in der Stadtentwicklung sind aus mehreren wichtigen Gründen von zentraler Bedeutung. Wir sind auf das Äußerste irritiert, dass wir hiermit nochmals auf die Bedeutung aufmerksam machen müssen. 1. Nachhaltige Entwicklung von Koserow Langfristige Perspektive: Übergeordnete Planungen der Raumordnung sorgen dafür, dass die Gemeindeentwicklung Koserows nicht nur kurzfristigen Zielen oder diesem individuellen übergroßen Projekt dient, sondern eine langfristige Perspektive einnimmt. Dies fördert nachhaltiges Wachstum! Ökologische, ökonomische und soziale Faktoren müssen endlich berücksichtigt werden! Ressourcenschonung: Durch eine gut durchdachte übergeordnete Planung können die Ressourcen viel effizienter genutzt werden und Umweltauswirkungen minimiert werden. Die Bürgerinitiative hat hierzu ebenfalls umfassende Vorschläge in den Stellungnahmen abgegeben. Es ist nicht in Worte zu fassen, wie Bürgerwille ignoriert wird! 2. Koordination und Integration in der Gemeinde Koserow Vermeidung von weiterer Zersiedelung: Ohne die bislang berücksichtigte übergeordnete Planung besteht die Gefahr einer unkontrollierten Ausdehnung (Zersiedelung) der Gemeinde Koserow, die hohe Infrastrukturkosten und Umweltbelastungen nach sich zieht. Dies lehnen wir konsequent ab. Übergeordnete Planungen fördern eine kompakte Gemeindeentwicklung und die Vorgaben für diese Bebauung sollten</p> | <p><i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>5. Einzelhandelskonzept Es wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow zur Neuansiedlung eines Lebensmittelversorgers erstellt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt. Im Einzelhandelskonzept wurde die Anzahl der Tagestouristen wie folgt berechnet: „Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.5 kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig rd. 424.000 Tagesgäste empfangen hat.“ Die Ermittlung der Anzahl der Tagestouristen basiert auf: - der bundeseinheitlichen Monaterhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; - den Angaben der Kurverwaltung; - der Studie „Tagesreisen der Deutschen“. Die Verwendung dieser Datenquellen und das methodische Vorgehen zur Einbeziehung der Tagesgäste wurde von der CIMA bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die gegen den Berechnungsansatz vorgebrachten Einwendungen sind unsubstantiiert und daher nicht abwägungserheblich. Zur Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen wurde berechnet auf Grundlage von der Veröffentlichung „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen. Die Kaufkraft der Tagesgäste wurde in die</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>endlich umgesetzt werden. Wozu gibt es sonst solche Fachbereiche? Zudem sind uns die Vorgaben der Raumordnung vom Dezember 2022 ausführlich bekannt. Warum nimmt nur die bisherige gesamte Planung keine Notiz davon?</p> <p>Verkehrsplanung: Übergeordnete Planungen integrieren zudem Verkehrsnetze, Wohngebiete, Gewerbe- und Erholungsflächen, um sicherzustellen, dass diese miteinander harmonisieren und so den Bedürfnissen der Bevölkerung viel besser gerecht werden. In diesem vorliegenden Fall werden allerdings die Gewinnbedürfnisse von Investoren gestärkt. Wenden Sie endlich Fachkompetenz bei der Marktentwicklung an.</p> <p>3 Gleichberechtigte!!! Berücksichtigung der Interessen Gemeinwohl vor Einzelinteressen: Die übergeordnete Planung stellt sicher, dass die Interessen der gesamten Bevölkerung Vorrang vor den Interessen einzelner Akteure, wie dem agierenden Großinvestor, haben. Dies würde eine ungleichmäßige Entwicklung bei bestimmten Gruppen (wie im aktuellen Stand der Planung die Bürger) massiv benachteiligt werden könnten, minimieren.</p> <p>Partizipation der Gemeinden: Die Gemeinde Koserow und wir Bürger sind direkt von den Auswirkungen der Stadtentwicklung betroffen. Die Einbeziehung unserer Bürgermeinung in die Planung gewährleistet, dass lokale Bedürfnisse und Prioritäten endlich berücksichtigt werden. Die ist für das gesamte Verfahren nicht zu erkennen! Bürgerwille muss gehört werden!</p> <p>4 Steuerung des Wachstums und der Entwicklung Regulierung von Investitionen: Großinvestoren, wie im vorliegenden Fall, können erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung Koserows haben. Übergeordnete Planungen helfen dabei, diese Investitionen so zu steuern, dass sie mit den städtischen Zielen und Plänen übereinstimmen, anstatt unkoordinierte oder übermäßige Entwicklungen zu fördern, wie sie vom aktuellen Investor im reinen Eigeninteresse betrieben werden.</p> <p>5 Krisenprävention und -management der Gemeinde Koserow Resilienz gegen Krisen: Städte, die nach übergeordneten Plänen entwickelt wurden, sind in der Regel besser auf Krisen wie Naturkatastrophen, wirtschaftliche Rezessionen oder soziale Unruhen vorbereitet, dies ist durch Studien umfangreich dokumentiert. Eine durchdachte Planung des Projekts in Koserow würde Risiken minimieren und Strategien entwickeln, um auf solche Ereignisse besser zu reagieren. Aber Hauptsache: Groß! Größer! Am Größten!</p> <p>6. Transparenz und Rechtsicherheit Verlässliche Rahmenbedingungen: Übergeordnete Planungen (wie auch in diesem Fall vorliegend) schaffen klare Rahmenbedingungen und geben Investoren, Bürgern und politischen Entscheidungsträgern Sicherheit und Orientierung. Dies fördert das Vertrauen und die Akzeptanz von Entwicklungsprojekten, wie einem Einkaufsmarkt. Dieses Vertrauen wird im vorliegenden Verfahren nun schon sehr lange durch die Gemeindevertretung auf das Größte besudelt. Die Bürger werden nicht gehört! Wir verweisen hiermit nochmals deutlich auf die uns vorliegenden Fakten aus der Raumplanung, welche neben dem Bürgerwillen offensichtlich ignoriert werden!</p> <p>Vermeidung von Konflikten: Durch klare, vorausschauende Planungen könnten potenzielle Konflikte/Rechtstreitigkeiten zwischen Investoren, der Gemeinde Koserow und anderen Akteuren frühzeitig erkannt und gelöst werden. Diese Planung fordern wir hiermit wiederholt auf das Schärfste ein.</p> <p>Fazit - Übergeordnete Planungen in der Stadtentwicklung sind entscheidend, um sicherzustellen, dass das</p> | <p>Ermittlung einbezogen.</p> <p>6. Sonstiges Ein Raumordnungsverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Die von den Bürgern abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und berücksichtigt. Es erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Regelung oder Aussage zum späteren Marktbetreiber.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>Wachstum von Gemeinden wie Koserow ausgewogen, nachhaltig und im Interesse der Allgemeinheit erfolgt. Es ist geradezu skandalös, wie in diesen Verfahren diese Ansätze außer Acht gelassen werden. Die Interessen der Allgemeinheit werden offenbar ignoriert und die Interessen der Investoren priorisiert. Besonders die Zusammenarbeit mit diesem Großinvestor erfordert eine sorgfältige Abstimmung, um sicherzustellen, dass dieses Projekt in den übergeordneten Rahmen passt und die Ziele der Gemeindeentwicklung endlich unterstützt werden. Ist das den Gemeindevertretern bewusst? Oder, kann hier jeder bauen, wie ihm beliebt? Bürger, wie wir, müssen in diesen Prozess einbezogen werden, um sicherzustellen, dass unsere Bedürfnisse und Prioritäten nicht übersehen werden. Welche Gründe führt die Gemeindevertretung an, die Vorgaben der Raumordnung bei Planung zu übergehen? Wir fordern hiermit auf, diese Gründe zu kommunizieren!</p> <p>In der Verkehrstechnischen Untersuchung ist auf Seite 14 folgendes zu lesen: <i>[Auszug Verkehrstechnische Untersuchung „Wirtschaftsverkehr“]</i> Aus unserer Sicht ist die zusätzliche Belastung für uns nicht tragbar, und dass, obwohl bereits mit ziemlich niedrigen fiktiven Zahlen gerechnet wird. Bei einem exponentiellen Wachstum von angegebenen 0.8% pro Jahr, ist die Belastung erheblich. <i>[Darstellung Impressum der Verkehrstechnischen Untersuchung]</i> Auftraggeber des oben genannten Verkehrsgutachtens: Stolz Holding GmbH. Wir finden es sehr fair, die Befangenheit beim Verkehrskonzept so deutlich und öffentlich zu benennen. Das finden wir vorbildlich, wünschen uns aber eine reale und unabhängige Ausgangsdatenerhebung. Als Anwohner wünschen wir auch, über Vorgänge und Beurteilungen zu unseren Stellungnahmen informiert zu werden, das konnten wir bei früheren Einlassungen so nicht erkennen. Die Kommunikationsstrategie zu uns Anwohnern muss verbessert werden. Daher fordern wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da sogar die Verfasser der vorliegenden Untersuchung an der Relevanz der Daten zweifeln und hochgradig mit fiktiven Zahlen rechnen müssen, fordern wir eine neue und vor allem Repräsentative Untersuchung in diesem Jahr mit aktuellen und validen Zahlen. Wir sind nicht bereit, eine erhebliche Belastung mit Schall, Abgasemissionen, Immobilienwertverlust und eine erhebliche Verschlechterung der Lebensqualität zu akzeptieren, nur weil Gutachten mit ungenügenden Daten beauftragt werden! Der Erfassungszeitraum sollte aus unserer Sicht bei mindestens 2 Wochen in der Saison liegen, um eine relevante Beurteilung zuzulassen und der Auftraggeber darf nicht der Investor sein. - Der Schallschutz an der B111, ist mit den neu zu erhebenden Daten neu zu berechnen, um zu prüfen, inwieweit dieser seine Funktion noch vollumfänglich erfüllen kann. - Das Einzelhandelskonzept geht nach wie vor von zweifelhaften Zahlen aus, was wir in früheren Stellungnahmen bereits bemängelt haben. Das ist zu korrigieren, indem ein UNABHÄNGIGES Gutachten erstellt wird, welches reale Zahlen nutzt. Das gilt auch für die Betrachtung des Standortes. - Wir bitten darum, das uns als betroffene Bürger eine ausführliche Beurteilung schriftlich zugesandt wird - Die gesamte Planung ist neu zu überdenken und dann fachlich unterlegt zu planen <p>Als Anwohner wünschen wir uns das gleiche wie die Urlauber, welche im Sommer in großen Zahlen zu uns kommen. Geschäftsinteressen dürfen nicht der Beugungsgrund für geltendes Recht sein. Koserow möchte einen touristischer Siedlungsschwerpunkt darstellen. Nach unserer Auffassung schließt das einen Geschäftsmagneten, welcher auf die Stärkung eines Ballungszentrums abzielt, um maximalen Profit für den</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | Investor, welcher bereits mehr Geschäfte in unmittelbarer Nähe hat, nicht ein. Wir vermuten hier einen Interessenkonflikt zu unseren Lasten! Bitte legen Sie endlich dar, warum eine weitere Ballung für Koserow ein Gewinn darstellt und welchen Nutzen uns als Einwohner daraus entstehen kann. | |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|---|
| ö10 | | |
| 10.1 | Datum 07.10.2023 | |
| | <p>Ich habe Kenntnis davon erhalten, dass der große Einkaufsmarkt Rewe noch immer (1500 Quadratmeter) hier bei uns in der unmittelbaren Nachbarschaft des Waldwinkel entstehen soll. Ich wohne somit in unmittelbarer Nähe des geplanten großen Marktes. Bislang vermisse ich eine Reaktion der Behörden auf meinen Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 22.</p> <p>Somit möchte ich meine Bedenken und Anregungen auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes erneuern und sie bitten, diese zu berücksichtigen.</p> <p>1. Größe des Marktes (großflächiger Einzelhandelsmarkt Vollsortiment)</p> <p>Ich habe noch immer Befürchtungen, dass diese geplante Größe viel zu groß für Koserow und seine Urlaubsgäste wird. Es sollte ein Markt für uns Einwohner und unsere Koserower Übernachtungsgäste entstehen! Ein kleinerer Markt würde meines Erachtens völlig ausreichen, da selbst der Bürgermeister in der Ostseezeitung vom 30.04.2021 bekannt gab, dass mehr als 800-1000 Quadratmeter nicht gebaut werden sollen. Warum wird der Markt jetzt so riesig? Womit können Sie dies begründen? Wie erklärt der Bürgermeister die Änderung seiner geäußerten Darstellung. Gab es nicht Aussagen, dass ein so großer Markt negative Auswirkungen auf die kleineren Märkte (welche geplant sind) in den Nachbargemeinden hat und diese nicht errichtet werden könnten. Wie können Sie weiter sicherstellen, dass dies nicht geschieht? Ältere Menschen können dann nicht mehr an ihrem Wohnort einkaufen. Dies wäre eine erhebliche Einschränkung der Lebensqualität, der Bürger in den kleineren Nachbargemeinden Kölpinsee/Loddin und Zempin.</p> <p>Mit diesem großen Markt werden noch viel mehr Menschen, als nur die Einwohner und Touristen Koserows, nach Koserow zum Einkaufen kommen. Wollen wir das das wirklich provozieren? Gäbe es nicht bessere Alternativen?</p> <p>Ich bitte Sie neuerlich, die Verkaufsfläche sehr sorgfältig nach fachlicher und rechtlicher Begründung auszuwählen.</p> <p>2. Verkehrsaufkommen/Verkehrssicherheit</p> <p>Durch solch einen großen Markt werden wir noch viel mehr Verkehr in Koserow und gerade in dem jetzt schon belasteten "Nadelöhr" Ortseingang Erdbeerdorf / Tankstelle / Stolz / Netto / Getränkeland / Einkaufszentrum erleben. Wie können Sie sicherstellen, dass die Verkehrssicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sich nicht noch weiter verschlechtert? Ich bin auf das Fahrrad angewiesen und die Masse an Verkehrsteilnehmern in diesem Bereich ist jetzt schon sehr hoch. Der Fahrradweg führt entlang dieser Planung. Schon heute ist er für mich als Radfahrer durch die chaotischen Umstände nicht sicher. Gibt es ein Verkehrskonzept? Bitte lassen Sie die Verkehrssituation, gerade für uns ältere Einwohner, genauestens untersuchen. Ich möchte weiter gesund bleiben und nicht durch einen Unfall beeinträchtigt werden. Das Abbiegen aus dem Kölpinseer Weg gestaltet sich schon jetzt mehr als schwierig durch die vielen Teilnehmer und da mit zunehmendem Alter unter anderem Reaktionszeit, Hörvermögen und Sehkraft nachlassen, sollten wir Senioren in der Planung bitte berücksichtigt werden. Bitte denken Sie an die Sicherheit der Senioren im Straßenverkehr!</p> <p>Falls extra Straßen neu errichtet werden müssten für dieses Vorhaben, stellt sich mir die Frage, ob dies nachhaltig und mittelschonend ins Verhältnis gesetzt werden kann, zum eigentlichen Vorhaben, einen Markt nur für Koserows Bürger und deren Gäste, zu errichten. Sind alle Alternativen bedacht und berücksichtigt</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Verkehrsaufkommen - äußere Gestaltung; - Verkehrstechnische Untersuchung; - Schalltechnische Untersuchung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>Es erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Regelung oder Aussage zum späteren Marktbetreiber. Die innere Gestaltung des Marktes obliegt der Entscheidungsfreiheit des Marktbetreibers und wird auf der Ebene der Baugenehmigung behandelt.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Nähere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>3. Umweltprüfung</p> <p>Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>worden. Gibt es Belege, die dies rechtfertigen oder zählt nur der Profit, der mit solch einer großen Verkaufsfläche erzielt werden soll.</p> <p>Wir sollten alle Mittel zur Marktsiedlung schonend und sparend einsetzen, nachfolgende Generationen sollten ein nachhaltiges Konzept von uns erben und nicht weitere Probleme durch einen viel zu großen Markt, an diesem fragwürdigen Standort.</p> <p>3. Lärmbelästigung durch riesigen Markt Durch den riesigen Markt wird die Lärmbelästigung für uns Anwohner deutlich zunehmen. Die anfahrenden PKW/LKW werden u.a. Lärm erzeugen. Bitte sorgen Sie dafür, dass die Anwohner durch bestmögliche Maßnahmen (Lärmschutzwand, Begrünung, Schutzwall, Abstand) geschützt werden. Mir ist das wirklich sehr wichtig, Lärm macht nachweislich krank und da diese Planung so riesig ausfällt, befürchte ich eine massive Zunahme des Lärms. Der Schall wird den Lärm sicher über das Wohngebiet tragen. Entsprechen die entstehenden Lärmemissionen den gesetzlichen Vorgaben für Immissionsrichtwerte in Wohngebieten? Stellen Sie bitte sicher, dass es keine nächtlichen Güteranlieferungen gibt und die Anlieferung bestmöglich eingehaust wird. Gibt es ein Lärmschutzkonzept?</p> <p>Gibt es schon entsprechende Belege/Lärmgutachten? Werden die direkten Nachbarn aktiv in den Entwicklungsprozess einbezogen? Wird der Entwicklungsprozess transparent gestaltet? Bitte setzen Sie sich dafür ein! Ich wäre Ihnen dankbar, würden Sie dies genau bedenken und abwägen.</p> <p>4. Naturschutz/Artenschutz Der großflächige Einzelhandelsmarkt Volls Sortiment entsteht auf einer großen Fläche, welche mit Bäumen, Büschen, Gräsern bewachsen ist. Viele Einheimische nutzen diese zum Spazieren. Sie hat damit einen ausgesprochenen Naherholungswert. Wollen wir diese Fläche wirklich unwiederbringlich für dieses Vorhaben opfern?</p> <p>Gibt es nicht besser geeignete Flächen-bezüglich der Wertigkeit der zu versiegelnden Fläche- im Gemeindegebiet? Welche Statistiken/Erhebungen liegen dazu vor? Kann ich diese einsehen? Gerne würde ich mir ein genaueres Bild von den einzelnen Bewertungsschritten machen.</p> <p>Was passiert mit dem Tierbestand, welcher aktuell auf der geplant zu versiegelnden Fläche beheimatet ist? Es werden Tiere wie Rehe, Füchse, Vögel, Eidechsen, Fledermäuse, Mäuse, Insekten beobachtet. Am Ferienpark Steinberg wurde extra Unterkunft für Fledermäuse geschaffen, diese sind regelmäßig im Kölpinseer Weg/Am Waldwinkel/Birkenweg zu beobachten. Dieses Jahr hatten wir Graugänse mit Gänseküken im Bereich, es wäre schade, all diese Tierarten zu vertreiben. Wie schützen wir unsere heimische Fauna bestmöglich?</p> <p>Bitte setzen Sie sich dafür ein! Gibt es ausführliche Bestandsgutachten? Gerne würde ich genauere Informationen zu diesem Thema einsehen können.</p> <p>5. Gestaltung des Marktes Bitte lassen Sie den Markt so gestalten, dass auch ältere Menschen sich gut in diesem riesigen Markt orientieren können. Ältere Mitmenschen haben nachweislich auf solchen großen Einkaufsflächen Orientierungsprobleme. Und da wir in Koserow besonders viele Einheimische Senioren haben, würde ich es begrüßen, wenn Sie folgendes beachten würden bei der Marktentstehung: Hier sind einige wichtige Aspekte der Einzelhandelsgestaltung für uns Senioren, welche mir wichtig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellen Sie bitte sicher, dass das Geschäft barrierefrei ist, um den Zugang für uns Senioren mit Mobilitätsproblemen zu erleichtern. Dies bedeutet, dass es keine Stufen, schmale Durchgänge oder | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Hindernisse geben sollte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gute Beleuchtung ist wichtig, da wir Senioren oft Sehprobleme haben. Verwenden Sie helles, blendfreies Licht, um die Sichtbarkeit der Produkte zu verbessern. - Verwenden Sie rutschfeste Bodenbeläge, um Stürze zu verhindern. Teppiche sollten sicher befestigt sein, um Stolperfallen zu vermeiden. - Legen Sie Produkte in bequemer Reichweite aus, damit wir Senioren nicht nach ihnen suchen müssen oder sich bücken müssen. Verwenden Sie niedrige Regale, damit Produkte leichter erreichbar sind. - Bieten Sie uns Sitzgelegenheiten im Geschäft an, damit Senioren sich ausruhen können, wenn sie müde sind. Diese Sitze sollten bequem und stabil sein. - Verwenden Sie gut lesbare Schriftarten und ausreichend große Beschriftungen für Produkte und Preisschilder. Kontrastreiche Farben sind ebenfalls hilfreich. - Stellen Sie bitte Einkaufswagen und -körbe in verschiedenen Größen zur Verfügung, um den Bedürfnissen unterschiedlicher Kunden gerecht zu werden. Wir Senioren bevorzugen kleinere Einkaufswagen, um leichter zu manövrieren. - Schulen Sie Ihr Personal, auf die Bedürfnisse von uns Senioren einzugehen und ihnen bei Bedarf Unterstützung anzubieten. - Bieten Sie uns verschiedene Zahlungsmethoden an, darunter Bargeld, Kreditkarten und kontaktlose Zahlungen. - Berücksichtigen Sie die Interessen und Bedürfnisse von uns Senioren bei der Auswahl unserer Produkte. Dies könnte Produkte wie Hilfsmittel für die tägliche Pflege und Produkte für die Gesundheit und das Wohlbefinden einschließen. - Veranstaltungen und Gemeinschaftsaktivitäten: Organisieren Sie gelegentlich Veranstaltungen oder Aktivitäten, die auf die Bedürfnisse von uns Senioren zugeschnitten sind, um eine soziale Gemeinschaft im Geschäft zu fördern. <p>Die Einzelhandelsgestaltung für uns Senioren sollte darauf abzielen, ein angenehmes und sicheres Einkaufserlebnis zu schaffen und gleichzeitig die speziellen Bedürfnisse meiner Zielgruppe zu berücksichtigen.</p> | |
| 10.2 | Datum 26.03.2024 | |
| | <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister König, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die 02/2024 bekannt gegebene 14.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr.22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ möchte ich folgende Einwände vorbringen.</p> <p>Mit der neuen Veröffentlichung habe ich Kenntnis davon erhalten, dass der große (1500 Quadratmeter) Einkaufsmarkt Rewe noch immer hier bei uns in der unmittelbaren Nachbarschaft des Waldwinkel entstehen soll. Ich wohne somit in unmittelbarer Nähe des geplanten großen Marktes. Somit möchte ich meine Bedenken und Anregungen auch für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Bebauungsplan Nr.22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ erneuern und sie bitten, diese zu berücksichtigen. Alle bislang von mir getätigten Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit in vollem Umfang.</p> <p>1.Größe des Marktes (großflächiger Einzelhandelsmarkt Vollsortiment)</p> <p>Ich habe weiterhin Befürchtungen, dass diese geplante Größe viel zu groß für Koserow und seine</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Verkehrsaufkommen - Lärmimmissionen; - Gestaltung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Urlaubsgäste wird. Es sollte ein Markt für uns Einwohner und unsere Koserower Übernachtungsgäste entstehen! Ein kleinerer Markt würde meines Erachtens völlig ausreichen, da selbst der Bürgermeister in der Ostseezeitung vom 30.04.2021 bekannt gab, dass mehr als 800-1000 Quadratmeter nicht gebaut werden sollen. Warum wird der Markt noch immer so riesig? Womit können Sie dies begründen? Wie erklärt der Bürgermeister den Wandel in seiner geäußerten Darstellung. Ich vermisse eine öffentliche Stellungnahme des Bürgermeisters, welche Erkenntnisse und Faktoren diesen Wandel beeinflusst haben. Ich habe den Eindruck, dass unsere Sorgen und Ängste nicht erst genommen werden. Ich bin enttäuscht, dass keinerlei Hinweisgebung der Bevölkerung Beachtung geschenkt wird. Wenn das das Prinzip Bürgerbeteiligung darstellen soll, brauchten wir uns nicht wundern, dass der normale Bürger sich von Verwaltung und politischen Interessenvertretern nicht vertreten fühlt. Ich möchte meine wirkliche Besorgnis über den Verfahrensablauf hiermit ausdrücken. Investoreninteressen dürfen nicht höher gewichtet werden als das Wohl des Bürgers. Gab es nicht Aussagen, dass ein so großer Markt auch negative Auswirkungen auf die kleineren Märkte (welche geplant sind) in den Nachbargemeinden hat und diese nicht errichtet werden könnten. Wie können Sie weiter sicherstellen, dass dies nicht geschieht? Die von Ihnen in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Februar 2024 veröffentlichte Auswirkungsanalyse beruht auf einem falschen Einzelhandelsgutachten und ist somit unzulässig und nicht aussagekräftig. Ältere Menschen könnten eventuell dann zukünftig nicht mehr an ihrem Wohnort einkaufen. Dies wäre eine erhebliche Einschränkung der Lebensqualität der Bürger in den kleineren Nachbargemeinden Kölpinsee/Loddin und Zempin. Wie positionieren sich die Vertreter der Nachbargemeinden zum geplanten großen Markt in Koserow? Mit diesem großen Markt werden noch viel mehr Menschen, als nur die Einwohner und Touristen Koserows, nach Koserow zum Einkaufen kommen. Wollen wir das wirklich provozieren? Gäbe es nicht bessere Alternativen? Ich bitte Sie neuerlich hiermit, die Verkaufsfläche sehr sorgfältig nach fachlicher und rechtlicher Begründung auszuwählen. Ich bitte um die Ausschreibung eines neuen Einzelhandelsgutachtens durch einen unabhängigen Gutachter.</p> <p>2. Verkehrsaufkommen/Verkehrssicherheit Durch solch einen großen Markt werden wir noch viel mehr Verkehr in Koserow und gerade in dem jetzt schon belasteten "Nadelöhr" Ortseingang Erdbeerdorf/Tankstelle/Stolz/Netto/Getränkeland/Einkaufszentrum erleben. Dies bleibt unbestritten, auch für Laien erkennbar. Das Verkehrsgutachten liegt in der Veröffentlichung aus. Die in der Auslegung veröffentlichten 116 - 135 zusätzlichen Parkplätze erfordern ein fundiertes Verkehrsgutachten. Ohne die sorgfältige Analyse und einer für mich, als unmittelbar am Plangebiet lebenden Rentnerin, zu erwartenden realistischen Darstellung der Auswirkungen solcher enormen PKW-Verdichtung, ist eine weitere Planung aus folgenden Gründen nicht zulässig. Die Stolz Holding hat das vorliegende Gutachten in Auftrag gegeben und damit ist eine Befangenheit sichtbar! Stolz hat ein direktes Interesse an der Entwicklung des Standortes und die übersendeten Zahlen werden sogar von dem Ingenieurbüro bereits auf Seite 9 in der Validität mit der Begründung angezweifelt: Die Datengrundlage von 2018 ist aufgrund ihres Alters nur noch bedingt als repräsentativ anzusehen. Aktuellere Zählraten liegen im unmittelbaren Umfeld nicht vor. Dieses Material kann somit auch nicht für die richtige zukünftige Einschätzung der Verkehrssituation dienen. Ich bitte hiermit um die Ausarbeitung eines neuen Verkehrskonzeptes. Bitte lassen Sie die Verkehrssituation, gerade für uns ältere Einwohner, genauestens untersuchen. Ich möchte weiter gesund bleiben und nicht durch einen Unfall beeinträchtigt werden. Das Abbiegen aus dem Kölpinsee Weg gestaltet sich bekanntermaßen schon jetzt mehr als schwierig durch die</p> | <p>Es erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Regelung oder Aussage zum späteren Marktbetreiber. Die innere Gestaltung des Marktes obliegt der Entscheidungsfreiheit des jeweiligen Marktbetreibers und wird auf der Ebene der Baugenehmigung behandelt.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Nähere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>3. Umweltprüfung Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinsee Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> <p>4. Begutachtung Fehler im „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow“ vom 31. Januar 2022 und in der „Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow“ vom 12. Mai 2023, jeweils erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH, sind nicht erkennbar.</p> <p>5. Sonstiges Die von den Bürger abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>vielen Teilnehmer und da mit zunehmendem Alter unter anderem Reaktionszeit, Hörvermögen und Sehkraft nachlassen, müssen wir Senioren in der Planung bitte berücksichtigt werden. Das Gleiche gilt für Kinder! Bitte denken Sie an die Sicherheit der Kinder und Senioren im Straßenverkehr! Falls extra Straßen neu errichtet werden müssten für dieses Vorhaben, stellt sich mir noch immer die Frage, ob dies nachhaltig und mittelschonend ins Verhältnis gesetzt werden kann zum eigentlichen Vorhaben, einen Markt nur für Koserows Bürger und deren Gäste zu errichten. Sind alle Alternativen bedacht und berücksichtigt worden?</p> <p>Gibt es öffentliche Belege, die dies rechtfertigen oder zählt weiter nur der Profit, der mit solch einer großen Verkaufsfläche erzielt werden soll. Wir müssen alle Mittel zur Marktansiedlung schonend und sparend einsetzen, nachfolgende Generationen sollten ein nachhaltiges Konzept von uns erben und nicht weitere Probleme durch einen viel zu großen Markt, an diesem doch fragwürdigen Standort. Die Frage bleibt, wie können Sie sicherstellen, dass die Verkehrssicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sich nicht noch weiter verschlechtert? Ich bin auf das Fahrrad angewiesen, und die Masse an Verkehrsteilnehmern in diesem Bereich ist jetzt schon sehr hoch. Der Fahrradweg führt entlang dieser Planung. Schon heute ist er für mich als Radfahrer durch die chaotischen Umstände nicht sicher.</p> <p>3.Lärmbelästigung durch riesigen Markt</p> <p>Durch den riesigen Markt wird die Lärmbelästigung für uns Anwohner deutlich zunehmen. Warum können die Lärmbelastungen durch einen neuen Markt nicht gerecht über den Ort verteilt werden? Warum muss der jetzt schon im Außenbereich liegende lärmbelastete beplante Bereich mit noch mehr Lärmaufkommen belastet werden? Überall herrscht himmlische Ruhe im Ostseebad Koserow, nur die wenigen Bürger in der Siedlung am Waldwinkel werden überdurchschnittlich lärmbelastet. Die anfahrenden PKW/LKW werden u.a. Lärm erzeugen. Ihr Schallgutachten belegt dies. Bitte sorgen Sie dafür, dass die Anwohner durch bestmögliche Maßnahmen (Lärmschutzwand, Begrünung, Schutzwall, Abstand] geschützt werden. Nirgendwo sind in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr.22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" dazu Maßnahmen festgehalten. Ist das wirklich ihr Ernst? Ich weise diesen Umstand auf das Schärfste zurück! Mir ist das wirklich sehr wichtig, Lärm macht nachweislich krank und da diese Planung so riesig ausfällt, befürchte ich eine massive Zunahme des Lärms. Der Schall wird den Lärm sicher über das Wohngebiet tragen. Nur die Marktöffnungszeiten zu regulieren kann nicht ausreichend sein um hier wirkliche Abhilfe zu schaffen. Stellen Sie bitte zudem sicher, dass es keine nächtlichen Güteranlieferungen gibt und die Anlieferung bestmöglich eingehaust wird. Meine Forderungen:</p> <p>Gibt es ein Lärmschutzkonzept? Werden die direkten Nachbarn aktiv in den Entwicklungsprozess einbezogen? Wird der Entwicklungsprozess transparent gestaltet? Bitte setzen Sie sich dafür ein! Ich wäre Ihnen dankbar, würden Sie dies genau bedenken und abwägen.</p> <p>4.NaturSchutz/Artenschutz</p> <p>Der großflächige Einzelhandelsmarkt Vollsortiment entsteht auf einer großen Fläche, welche mit Bäumen, Büschen, Gräsern bewachsen ist. Viele Einheimische nutzen diese zum Spazieren. Sie hat damit einen ausgesprochenen Naherholungswert. Wollen wir diese Fläche wirklich unwiederbringlich für dieses Vorhaben opfern? Gibt es nicht besser geeignete Flächen - bezüglich der Wertigkeit der zu versiegelnden Fläche - im Gemeindegebiet? Welche Statistiken/Erhebungen liegen dazu vor? Kann ich diese einsehen? Gerne würde ich mir ein genaueres Bild von den einzelnen Bewertungsschritten machen. Was passiert mit dem Tierbestand, welcher aktuell auf der geplant zu versiegelnden Fläche beheimatet ist? Es werden Tiere</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>wie Rehe, Füchse, Vögel, Eidechsen, Fledermäuse, Mäuse, Insekten beobachtet. Am Ferienpark Steinberg wurde extra Unterkunft für Fledermäuse geschaffen, diese sind regelmäßig im Kölpinseer Weg/Am Waldwinkel/Birkenweg zu beobachten. Dieses Jahr hatten wir Graugänse mit Gänseküken im Bereich, es wäre schade, all diese Tierarten zu vertreiben. Wie schützen wir unsere heimische Fauna bestmöglich? Bitte setzen Sie sich dafür ein! Gibt es ausführliche Bestandsgutachten? Gerne würde ich genauere Informationen zu diesem Thema einsehen können.</p> <p>5.Gestaltung des Marktes</p> <p>Auch in der jetzigen Veröffentlichung finde ich keine Hinweise auf die Umsetzung meiner Vorschläge und möchte sie Ihnen hiermit noch einmal neuerlich nahelegen. Bitte lassen Sie den Markt so gestalten, dass auch ältere Menschen sich gut in diesem riesigen Markt orientieren können. Ältere Mitmenschen haben nachweislich auf solchen großen Einkaufsflächen Orientierungsprobleme. Und da wir in Koserow besonders viele Einheimische Senioren haben, würde ich es begrüßen, wenn Sie folgendes beachten würden bei der Marktentstehung: Hier sind einige wichtige Aspekte der Einzelhandelsgestaltung für uns Senioren, welche mir wichtig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellen Sie bitte sicher, dass das Geschäft barrierefrei ist, um den Zugang für uns Senioren mit Mobilitätsproblemen zu erleichtern. Dies bedeutet, dass es keine Stufen, schmale Durchgänge oder Hindernisse geben sollte. - Gute Beleuchtung ist wichtig, da wir Senioren oft Sehprobleme haben. Verwenden Sie helles, blendfreies Licht, um die Sichtbarkeit der Produkte zu verbessern - Verwenden Sie rutschfeste Bodenbeläge, um Stürze zu verhindern. Teppiche sollten sicher befestigt sein, um Stolperfallen zu vermeiden. - Legen Sie Produkte in bequemer Reichweite aus, damit wir Senioren nicht nach ihnen suchen müssen oder sich bücken müssen. Verwenden Sie niedrige Regale, damit Produkte leichter erreichbar sind. - Bieten Sie uns Sitzgelegenheiten im Geschäft an, damit Senioren sich ausruhen können, wenn sie müde sind. Diese Sitze sollten bequem und stabil sein. - Verwenden Sie gut lesbare Schriftarten und ausreichend große Beschriftungen für Produkte und Preisschilder. Kontrastreiche Farben sind ebenfalls hilfreich. - Stellen Sie bitte Einkaufswagen und -körbe in verschiedenen Größen zur Verfügung, um den Bedürfnissen unterschiedlicher Kunden gerecht zu werden. Wir Senioren bevorzugen kleinere Einkaufswagen, um leichter zu manövrieren. - Schulen Sie Ihr Personal, auf die Bedürfnisse von uns Senioren einzugehen und Ihnen bei Bedarf Unterstützung anzubieten. - Bieten Sie uns verschiedene Zahlungsmethoden an, darunter Bargeld, Kreditkarten und kontaktlose Zahlungen. - Berücksichtigen Sie die Interessen und Bedürfnisse von uns Senioren bei der Auswahl unserer Produkte. Dies könnte Produkte wie Hilfsmittel für die tägliche Pflege und Produkte für die Gesundheit und das Wohlbefinden einzuschätzen. - Veranstaltungen und Gemeinschaftsaktivitäten: Organisieren Sie gelegentlich Veranstaltungen oder Aktivitäten, die auf die Bedürfnisse von uns Senioren zugeschnitten sind, um eine soziale Gemeinschaft im Geschäft zu fördern. Die Einzelhandelsgestaltung für uns Senioren sollte darauf abzielen, ein angenehmes und sicheres Einkaufserlebnis zu schaffen und gleichzeitig die speziellen Bedürfnisse meiner Zielgruppe zu berücksichtigen. Ich bitte um eine ordnungsgemäße Prüfung meiner Einwände. | |
| 10.3 | Datum 12.08.2024 | |
| | Sehr geehrter Herr Bürgermeister König, sehr geehrte Damen und Herren, | Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>gegen die erneut bekannt gegebene 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ möchte ich nochmals folgende Einwände vorbringen.</p> <p>Mit der neuen Veröffentlichung 07/24 habe ich Kenntnis davon erhalten, dass der große (1500 Quadratmeter) Einkaufsmarkt Rewe noch immer hier bei uns in der unmittelbaren Nachbarschaft des Waldwinkel entstehen soll. Ich wohne in unmittelbarer Nähe des geplanten großen Marktes. Somit möchte ich meine Bedenken und Anregungen auch für die erneute 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Bebauungsplan Nr.22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ abgeben und sie bitten, diese zu berücksichtigen. Alle bislang Von mir getätigten Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit in vollem Umfang.</p> <p>1. Größe des Marktes (großflächiger Einzelhandelsmarkt Vollsortiment)</p> <p>Ich habe weiterhin Befürchtungen, dass diese geplante Größe viel zu groß für Koserow und seine Urlaubsgäste wird. Es sollte ein Markt für uns Einwohner und unsere Koserower Übernachtungsgäste entstehen! Ein kleinerer Markt würde meines Erachtens völlig ausreichen, da selbst der Bürgermeister in der Ostseezeitung vom 30.04.2021 bekannt gab, dass mehr als 800-1000 Quadratmeter nicht gebaut werden sollen. Warum wird der Markt noch immer so riesig? Womit können Sie dies begründen? Wie erklärt der Bürgermeister den Wandel in seiner geäußerten Darstellung. Ich vermisse noch immer eine öffentliche Stellungnahme des Bürgermeisters, welche Erkenntnisse und Faktoren diesen Wandel beeinflusst haben. Ich habe den Eindruck, dass unsere Sorgen und Ängste nicht erst genommen werden. Ich bin weiter enttäuscht, dass keinerlei Hinweisgebung der Bevölkerung Beachtung geschenkt wird. Wenn das das Prinzip Bürgerbeteiligung darstellen soll, brauchten wir uns nicht wundern, dass der normale Bürger sich von Verwaltung und politischen Interessenvertretern nicht vertreten fühlt. Ich möchte auch heute meine wirkliche Besorgnis über den Verfahrensablauf hiermit ausdrücken. Investoreninteressen dürfen nicht höher gewichtet werden als das Wohl des Bürgers. Gab es nicht Aussagen, dass ein so großer Markt auch negative Auswirkungen auf die kleineren Märkte (welche geplant sind) in den Nachbargemeinden hat und diese nicht errichtet werden könnten. Wie können Sie weiter sicherstellen, dass dies nicht geschieht? Die von Ihnen in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes veröffentlichte Auswirkungsanalyse beruht auf einem falschen Einzelhandelsgutachten und ist somit unzulässig und nicht aussagekräftig. Wie wird die Auswirkungsanalyse von der Raumordnung oder dem Wirtschaftsministerium bewertet? Wie erlange ich Kenntnis von solchen Bewertungen? Wie stimmen sich die kommunalen Entscheider mit den Behörden ab? Leider liegt hier keinerlei Transparenz vor. Ältere Menschen könnten eventuell dann zukünftig nicht mehr an ihrem Wohnort einkaufen. Dies wäre eine erhebliche Einschränkung der Lebensqualität der Bürger in den kleineren Nachbargemeinden Kölpinsee/Loddin und Zempin. Wie positionieren sich die Vertreter der Nachbargemeinden zum geplanten großen Markt in Koserow? Warum werden solche Meinungen und Stellungnahmen nicht öffentlich besprochen um einen transparenten Abwägungsprozess abzubilden? Mit diesem großen Markt werden noch viel mehr Menschen, als nur die Einwohner und Touristen Koserows, nach Koserow zum Einkaufen kommen. Wollen wir das wirklich provozieren? Gäbe es nicht bessere Alternativen? Ich bitte Sie neuerlich hiermit, die Verkaufsfläche sehr sorgfältig nach fachlicher und rechtlicher Begründung auszuwählen. Ich bitte neuerlich um die Ausschreibung eines neuen Einzelhandelsgutachtens durch einen unabhängigen Gutachter.</p> <p>2. Verkehrsaufkommen / Verkehrssicherheit</p> <p>Durch solch einen großen Markt werden wir noch viel mehr Verkehr in Koserow und gerade in dem jetzt</p> | <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Verkehrsaufkommen, Verkehrssicherheit - Lärmimmissionen; - Gestaltung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>Es erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Regelung oder Aussage zum späteren Marktbetreiber. Die innere Gestaltung des Marktes obliegt der Entscheidungsfreiheit des jeweiligen Marktbetreibers und wird auf der Ebene der Baugenehmigung behandelt.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Nähere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>3. Umweltprüfung</p> <p>Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> <p>4. Begutachtung</p> <p>Fehler im „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow“ vom 31. Januar 2022 und in der „Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow“ vom 12. Mai 2023, jeweils erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH, sind nicht erkennbar.</p> <p>5. Sonstiges</p> <p>Die von den Bürger abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>schon belasteten "Nadelöhr" Ortseingang Erdbeerdorf/Tankstelle/Stolz/Netto/Getränkeland/Einkaufszentrum erleben. Dies bleibt unbestritten, auch für Laien erkennbar. Das Verkehrsgutachten liegt in der Veröffentlichung aus. Die in der Auslegung veröffentlichten 116 – 135 zusätzlichen Parkplätze erfordern ein fundiertes Verkehrsgutachten. Ohne die sorgfältige Analyse und einer für mich, als unmittelbar am Plangebiet lebenden Rentnerin, zu erwartenden realistischen Darstellung der Auswirkungen solcher enormen PKW-Verdichtung, ist eine weitere Planung aus folgenden Gründen nicht zulässig. Die Stolz Holding hat das vorliegende Gutachten in Auftrag gegeben und damit ist eine Befangenheit sichtbar. Stolz hat ein direktes Interesse an der Entwicklung des Standortes und die übersendeten Zahlen werden sogar von dem Ingenieurbüro bereits auf Seite 9 in der Validität mit der Begründung angezweifelt: Die Datengrundlage von 2018 ist aufgrund ihres Alters nur noch bedingt als repräsentativ anzusehen. Aktuellere Zieldaten liegen im unmittelbaren Umfeld nicht vor. Dieses Material kann somit auch nicht für die richtige zukünftige Einschätzung der Verkehrssituation dienen. Ich bitte hiermit neuerlich um die Ausarbeitung eines neuen Verkehrskonzeptes. Bitte lassen Sie die Verkehrssituation, gerade für uns ältere Einwohner, genauestens untersuchen. Ich möchte weiter gesund bleiben und nicht durch einen Unfall beeinträchtigt werden. Das Abbiegen aus dem Kölpinseer Weg gestaltet sich bekanntermaßen schon jetzt mehr als schwierig durch die vielen Teilnehmer und da mit zunehmendem Alter unter anderem Reaktionszeit, Hörvermögen und Sehkraft nachlassen, müssen wir Senioren in der Planung bitte berücksichtigt werden. Das Gleiche gilt für Kinder! Bitte denken Sie an die Sicherheit der Kinder und Senioren im Straßenverkehr! Falls extra Straßen neu errichtet werden müssten für dieses Vorhaben, stellt sich mir noch immer die Frage, ob dies nachhaltig und mittelschonend ins Verhältnis gesetzt werden kann zum eigentlichen Vorhaben, einen Markt nur für Koserows Bürger und deren Gäste zu errichten. Sind alle Alternativen bedacht und berücksichtigt worden? Gibt es öffentliche Belege, die dies rechtfertigen oder zählt weiter nur der Profit, der mit solch einer großen Verkaufsfläche erzielt werden soll. Wir müssen alle Mittel zur Marktansiedlung schonend und sparend einsetzen, nachfolgende Generationen sollten ein nachhaltiges Konzept von uns erben und nicht weitere Probleme durch einen viel zu großen Markt, an diesem doch fragwürdigen Standort. Die Frage bleibt, wie können Sie sicherstellen, dass die Verkehrssicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sich nicht noch weiter verschlechtert? Ich bin auf das Fahrrad angewiesen, und die Masse an Verkehrsteilnehmern in diesem Bereich ist jetzt schon sehr hoch. Der Fahrradweg führt entlang dieser Planung. Schon heute ist er für mich als Radfahrer durch die chaotischen Umstände nicht sicher.</p> <p>3.Lärmbelästigung durch riesigen Markt</p> <p>Durch den riesigen Markt wird die Lärmbelästigung für uns Anwohner deutlich zunehmen. Warum können die Lärmbelastungen durch einen neuen Markt nicht gerecht über den Ort verteilt werden? Warum muss der jetzt schon im Außenbereich liegende lärmbelastete beplante Bereich mit noch mehr Lärmaufkommen belastet werden? Überall herrscht himmlische Ruhe im Ostseebad Koserow, nur die wenigen Bürger in der Siedlung am Waldwinkel werden überdurchschnittlich lärmbelastet. Die anfahrenden PKW/LKW werden u.a. Lärm erzeugen. Ihr Schallgutachten belegt dies. Bitte sorgen Sie dafür, dass die Anwohner durch bestmögliche Maßnahmen (Lärmschutzwand, Begrünung, Schutzwall, Abstand) geschützt werden. Nirgendwo sind in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr.22 Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg dazu Maßnahmen festgehalten. Ist das wirklich ihr Ernst? Ich weise diesen Umstand auf das Schärfste zurück! Mir ist das wirklich sehr wichtig. Lärm macht nachweislich krank und da diese Planung so riesig ausfällt, befürchte ich eine massive Zunahme des</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>Lärms. Der Schall wird den Lärm sicher über das Wohngebiet tragen. Nur die Marktöffnungszeiten zu regulieren kann nicht ausreichend sein um hier wirkliche Abhilfe zu schaffen. Stellen Sie bitte zudem sicher, dass es keine nächtlichen Güteranlieferungen gibt und die Anlieferung bestmöglich eingehaust wird. Meine Forderungen: Gibt es ein Lärmschutzkonzept? Dies ist in den Papieren noch immer nicht zu finden! Werden die direkten Nachbarn aktiv in den Entwicklungsprozess einbezogen? Wird der Entwicklungsprozess transparent gestaltet? Bitte setzen Sie sich dafür ein! Ich wäre Ihnen dankbar, würden Sie dies genau bedenken und abwägen..</p> <p>4.Naturschutz/Artenschutz Der großflächige Einzelhandelsmarkt Vollsortiment entsteht auf einer grünen Fläche, welche mit Bäumen, Büschen, Gräsern bewachsen ist. Viele Einheimische nutzen diese zum Spazieren. Sie hat damit einen ausgesprochenen Naherholungswert. Wollen wir diese Fläche wirklich unwiederbringlich für dieses Vorhaben opfern? Gibt es nicht besser geeignete Flächen bezüglich der Wertigkeit der zu versiegelnden Fläche im Gemeindegebiet? Welche Statistiken/Erhebungen liegen dazu vor? Kann ich diese einsehen? Gerne würde ich mir ein genaueres Bild von den einzelnen Bewertungsschritten machen. Was passiert mit dem Tierbestand, welcher aktuell auf der geplant zu versiegelnden Fläche beheimatet ist? Das Gutachten hat diesen festgestellt. Es werden Tiere wie Rehe, Füchse, Vögel, Eidechsen, Fledermäuse, Mäuse, Insekten beobachtet. Am Ferienpark Steinberg wurde extra Unterkunft für Fledermäuse geschaffen, diese sind regelmäßig im Kölpinseer Weg/Am Waldwinkel/Birkenweg zu beobachten. Dieses Jahr hatten wir Graugänse mit Gänseküken im Bereich, es wäre schade, all diese Tierarten zu vertreiben. Wie schützen wir unsere heimische Fauna bestmöglich? Bitte setzen Sie sich dafür ein! Gerne würde ich genauere Informationen zu diesem Thema einsehen können.</p> <p>5.Gestaltung des Marktes Auch In der jetzigen Veröffentlichung finde ich keine Hinweise auf die Umsetzung meiner Vorschläge und möchte sie Ihnen hiermit noch einmal neuerlich nahelegen. Bitte lassen Sie den Markt so gestalten, dass auch ältere Menschen sich gut in diesem riesigen Markt! orientieren können. Ältere Mitmenschen haben nachweislich auf solchen großen Einkaufsflächen Orientierungsprobleme. Und da wir In Koserow besonders viele Einheimische Senioren haben, würde ich es begrüßen, wenn Sie folgendes beachten würden bei der Marktentstehung. Hier sind einige wichtige Aspekte der Einzelhandelsgestaltung für uns Senioren, welche mir wichtig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellen Sie bitte sicher, dass das Geschäft barrierefrei ist, um den Zugang für uns Senioren mit Mobilitätsproblemen zu erleichtern. Dies bedeutet, dass es keine Stufen, schmale Durchgänge oder Hindernisse geben sollte. - Gute Beleuchtung ist wichtig, da wir Senioren oft Sehprobleme haben. Verwenden Sie helles, blendfreies Licht, um die Sichtbarkeit der Produkte zu verbessern. - Verwenden Sie rutschfeste Bodenbeläge, um Stürze zu verhindern. Teppiche sollten sicher befestigt sein, um Stolperfallen zu vermeiden. - Legen Sie Produkte in bequemer Reichweite aus, damit wir Senioren nicht nach ihnen suchen müssen oder sich bücken müssen. Verwenden Sie niedrige Regale, damit Produkte leichter erreichbar sind. - Bieten Sie uns Sitzgelegenheiten im Geschäft an, damit Senioren sich ausruhen können, wenn sie müde sind. Diese Sitze sollten bequem und stabil sein. -Verwenden Sie gut lesbare Schriftarten und ausreichend große Beschriftungen für Produkte und | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>Preisschilder. Kontrastreiche Farben sind ebenfalls hilfreich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellen Sie bitte Einkaufswagen und -körbe in verschiedenen Größen zur Verfügung, um den Bedürfnissen unterschiedlicher Kunden gerecht zu werden. Wir Senioren bevorzugen kleinere Einkaufswagen, um leichter zu manövrieren. - Schulen Sie Ihr Personal, auf die Bedürfnisse von uns Senioren einzugehen und ihnen bei Bedarf Unterstützung anzubieten. - Bieten Sie uns verschiedene Zahlungsmethoden an, darunter Bargeld, Kreditkarten und kontaktlose Zahlungen. - Berücksichtigen Sie die Interessen und Bedürfnisse von uns Senioren bei der Auswahl unserer Produkte. Dies könnte Produkte wie Hilfsmittel für die tägliche Pflege und Produkte für die Gesundheit und das Wohlbefinden einschließen. - Veranstaltungen und Gemeinschaftsaktivitäten: Organisieren Sie gelegentlich Veranstaltungen oder Aktivitäten, die auf die Bedürfnisse von uns Senioren zugeschnitten sind, um eine soziale Gemeinschaft im Geschäft zu fördern. Die Einzelhandelsgestaltung für uns Senioren sollte darauf abzielen, ein angenehmes und sicheres Einkaufserlebnis zu schaffen und gleichzeitig die speziellen Bedürfnisse meiner Zielgruppe zu berücksichtigen. Ich bitte um eine ordnungsgemäße Prüfung meiner Einwände. | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|---|
| ö11 | | |
| 11.1 | Datum 23.10.2023 | |
| | <p>gegen die im August 2023 bekannt gegebene 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie in Verbindung mit dem Vorbescheid zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow möchte ich Widerspruch einlegen. Ich wohne Am Waldwinkel und somit in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet des überdimensionierten Supermarktes. In den Planungszielen für den Supermarkt REWE wird gesprochen von einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept.</p> <p>Durch das geplante Projekt und in dem bereits veröffentlichten Vorbescheid zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ sowie in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow vermisste ich eine gerechte Abwägung eben dieser privaten und öffentlichen Belange. Durch das Projekt befürchte ich eine unausgewogene und nicht nachhaltige Entwicklung für das Ostseebad Koserow, seine Einwohner und die gesamte Insel Usedom. Die soziale, wirtschaftliche und ökologische Stabilität der Region erfährt keine Förderung der Nachhaltigkeit durch die Integration eines solch riesigen Einzelhandelsgeschäftes an diesem geplanten Standort.</p> <p>Die Auswirkungen durch einen riesigen Einkaufsmarkt sind komplex und ich kann mir im Zuge der Veröffentlichung der Planung leider keine umfänglichen Informationen in den Auslageunterlagen einholen. Definitiv wird solch ein riesiger Markt massive Auswirkungen haben und nicht nur „unter Umständen“.</p> <p>Koserow sollte auch unter den Aspekt des demographischen Wandels und des Umweltschutzes eine sinnvolle Gemeindeentwicklung ansteuern. Mit diesem Vorhaben allerdings, so kann ich es für mich nur erkennen, kann ich keine funktionsgerechte Zuordnung des Projekts wahrnehmen. Die Anforderungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sind sicher sehr umfangreich, die Gemeindevertreter sollten sich aufgrund dessen von Experten beraten lassen. Dies kann ich für den nunmehr bald 3 Jahre andauernden Prozess bedauerlicherweise noch immer nicht feststellen. Es bleibt festzustellen, dass einzig die Geschäftsinteressen des Investors beachtet werden. Die Bürgerinitiative Koserow sowie Bürger der Gemeinde hatten sich ausführlich zum Projekt geäußert, diese Anregungen und Hinweise werden nur leider ignoriert und somit finden sie keinerlei Würdigung durch Umsetzung in den Auslagepapieren. Dies ist bedauerlich und ich frage mich, ob dem Ansinnen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung somit genüge getan wird? Ich denke, nein. Durch das vernachlässigen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden leider die guten Effekte, wie z.B. bessere Entscheidungsfindung durch Darstellung der Perspektiven und Bedenken von uns Bürgern nicht gefördert. Wir wollen damit die Lebensqualität der Gemeinschaft schützen, damit kann ganz sicher auch die Akzeptanz für dieses Projekt erhöht werden. Warum finden dann alle bislang unterbreiteten Vorschläge keine Einarbeitung?</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die erfolgte Auslegung des Vorentwurfes ist die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden eingehalten.</p> |
| | <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung bei Einzelhandelsansiedlungen in der direkten Nachbarschaft ist wichtig aus vielfältigen Gründen und ich appelliere an die Entscheidungsträger, dies auch zu beachten. Transparenz und Demokratie: Bürgerbeteiligung fördert Transparenz und demokratische Prozesse. Wir Bürger haben das Recht zu wissen, was in unserer Gemeinschaft passiert, und sollten die Möglichkeit haben, unsere Meinungen und Bedenken zu äußern.</p> <p>Lokales Wissen: Wir Anwohner kennen die Umgebung am besten. Wir haben wertvolles lokales Wissen über</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden eingehalten.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Verkehrsverhältnisse, Umweltauswirkungen und soziale Dynamiken, das in die Planung einfließen sollte. Bedenken berücksichtigen: Die Bürgerbeteiligung ermöglicht es uns, Bedenken und Ängste in Bezug auf die Einzelhandelsansiedlung zu äußern. Dies kann dazu beitragen, potenzielle negative Auswirkungen zu identifizieren und zu minimieren. Akzeptanz und Unterstützung: Wenn wir Bürger in den Planungsprozess einbezogen werden, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass wir das Projekt akzeptieren und unterstützen. Dies kann Konflikte und rechtliche Herausforderungen verhindern. Kreative Lösungen: Die Bürgerbeteiligung kann Ideen und Lösungen hervorbringen. Wir Anwohner können Vorschläge einbringen, die zur Verbesserung des Projekts beitragen. Rechtliche Anforderungen: In vielen Ländern und Regionen sind öffentliche Anhörungen und Bürgerbeteiligung gesetzlich vorgeschrieben oder empfohlen, insbesondere bei größeren Bauprojekten, wie [???] Ich bitte Sie sicherzustellen, dass die Anforderungen für dieses Projekt durch das Verfahren Bürgerbeteiligung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, um somit auch effektiv sein zu können.</p> | |
| | <p>Ich fordere Sie hiermit auf, die „gewollte positive Entwicklung“ durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel fachgerecht, detailliert und strukturiert zu untersuchen. Die Ergebnisse müssen klar und verständlich für die Zielgruppe vorliegen. Leider ist dies in großen Teilen für die Auslegung nichtzutreffend. Welche Zahlen oder Quellenangaben können Sie für die Behauptung „der jährlichen Zunahme an Urlaubern und Touristen“ anführen. Bitte legen Sie diese den Auslageunterlagen bei. Welche Aussagen können Sie treffen, bezüglich der zu erwartenden Entwicklung der Bevölkerungsanzahl der Gemeinde. Ich bitte Sie, für die sinnvolle Ansiedlung eines neuen Marktes in Koserows auch die Aspekte des demographischen Wandels genau zu betrachten. Die Fragestellung, welche mich dies bezüglich beschäftigt ist: brauchen wir in Koserow wirklich einen so großen Einkaufsmarkt. Welche Quellen können Sie angeben, die belegen, aufgrund welcher Argumente die Versorgung in diesem Ausmaß (1500m²) weiter abgesichert werden muss. Der alleinige Wunsch eines Einzelhändlers sollte als Begründung nicht ausreichen. Ein Überangebot an Waren ist durch die Ansiedlung eines solch riesigen Marktes zu erwarten, dies betrifft vor allem die lange Zeit der Nebensaison. Märkte mit einer so großen Verkaufsfläche haben eine überregionale Wirkung. Ist dies so gewollt durch die Planungsbehörden? Ist dies so gewollt durch die Gemeindevertreter? Dieses Einzelhandelsgutachten fehlt in den Auslageunterlagen, ich kann mir somit kein vollständiges Bild machen. Es ist mir wichtig zu betonen, dass korrekte und vollständige Informationen von entscheidender Bedeutung sind. Dieses Einzelhandelsgutachten wurde zudem von der Bürgerinitiative Koserow bemängelt und als falsch zurückgewiesen. Ist es der Gemeinde Koserow erlaubt großflächigen Einzelhandel von 1500 m² ansiedeln zu dürfen? Welche Vorgaben gibt es von der übergeordneten Raumordnung? Diese Informationen vermisste ich in den Planungsunterlagen. Somit kann ich mir kein umfängliches Bild über die Ziele und Zwecke dieser Planung machen. Die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauflächen für großflächigen Einzelhandel sollte nicht einfach so erfolgen. Welche Genehmigungen, Gutachten liegen hierzu für den beplanten Bereich vor? Gibt es öffentliche Anhörungen bezüglich des Prozesses? Steht die Umwidmung der Fläche mit dem Landnutzungsplan der Gemeinde im Einklang? Sind die Umweltauswirkungen entsprechend bewertet worden? Auch die wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen sollten in der Betrachtung nicht fehlen. Die Änderung sollte keine erheblichen negativen Folgen mit sich bringen. Bitte fügen Sie den Unterlagen die fehlenden Dokumente bei.</p> | <p>Kenntnisnahme wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen Das Thema „Bedarf“ betrifft das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | | <p>Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungs-funktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> |
| | <p>Ist die Lage des REWE Marktes städtebaulich integriert? In Koserow gibt es genehmigte Projekte zur Wohnraumentstehung für Dauerwohnungen. Es stellt sich mir die Frage, in wie weit die Entstehung von noch weiterem Wohnraum sinnvoll ist? Wie viel Wohnraumzuwachs für Dauerwohnungen ist hier als "gesund" einzustufen? Wie viel Wohnraumzuwachs ist für Koserow von den entsprechenden Behörden als genehmigungsfähig zu erwarten? Wohnungsleerstände können nicht wirklich gewollt sein und auch die weitere Nutzung als Ferienwohnung wäre nicht im Sinne der Einwohner. Koserows Bevölkerungszahl hält sich seit Jahren stabil. Woher soll der Zuzug von neuen Bürgern in dieser Größenordnung generiert werden? Es heißt, der neu zu bauende Markt soll städtebaulich integriert sein. Dies kann ich nicht erkennen für den Bebauungsplan Nr.22 und auch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeindevertreter argumentieren deshalb, die Freiflächen um den REWE Markt mit weiterer Wohnbebauung zu verplanen, um das Argument der städtebaulichen Integration halten zu können. Falls</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt Das angesprochene Thema: - Umfang Wohnraumbedarf/Wohnraumplanung; betrifft das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Koserow aber das Kontingent für Wohnraumschaffung schon ausgeschöpft hätte, keine weitere Bebauung möglich wäre, wie soll dann der Markt das Merkmal "städtebauliche Integration" somit erfüllen können. Wünsche und Illusionen reichen doch wohl nicht aus als Begründung für solch ein flächenverbrauchendes Großprojekt. Gibt es Zahlen oder behördliche Weisungen, welche bei der Klärung hilfreich wären? Welche Gutachten liegen diesbezüglich vor? Ich bitte Sie, dies zu prüfen und den Unterlagen die fehlenden Informationen beizufügen. Die derzeitigen Informationen erfüllen leider nicht die Anforderungen, was zu möglichen Missverständnissen oder Konflikten führen könnte.</p> | |
| | <p>Dieses Konzept der CIMA wurde von den Mitgliedern der Bürgerinitiative bemängelt und als falsch zurückgewiesen. Es bestehen bis zum heutigen Tag erhebliche Zweifel an der Richtigkeit des Gutachtens. Es gibt dahingehend bislang keinerlei abschließend, beurteilende Aussage von der Gemeindevertretung oder übergeordneten Planungsbehörden für uns Bürger vorliegend, somit kann sich keine Planung auf ein CIMA Gutachten berufen. Ich fordere Sie hiermit auf, den Auslegungsunterlagen auch die Stellungnahme der Bürgerinitiative zum CIMA Gutachten beizufügen. Warum wurde die Stellungnahme der BI zum CIMA Gutachten diesen Unterlagen nicht beigelegt?</p> <p>Es bleibt festzustellen, die Verkaufsfläche, welche Koserow wirklich benötigt und welche genehmigungsfähig ist, wurde bislang nicht gutachterlich festgestellt. Warum ist dies nicht erfolgt? Warum mussten alternative Standorte auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel untersucht werden? Warum wurden die Alternativstandorte nicht auf eine mögliche Verkaufsfläche von 799 m²- 1000 m² untersucht? Zudem habe ich als Bürger auf einer GVS erfahren, dass die Gemeinde ein neuerliches Gutachtes zur Verkaufsflächenermittlung veranlassen muss. Die Aussage stammt vom Bauausschussvorsitzenden K. Mußgang.</p> <p>Wie weit ist die Fertigstellung dieses Gutachtens vorangeschritten? Warum wurde ein neuerliches Einzelhandelsgutachten veranlasst? Wurde dieses Gutachten öffentlich ausgeschrieben? Wer bezahlt dieses Gutachten? Wie lautet die Arbeitsaufgabe für dieses Gutachten? Ich würde mir etwas mehr Transparenz, gerade bei einem so großen Bauprojekt, wünschen. Warum wurde es den Unterlagen zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes dann nicht beigelegt? Ich fordere, dass ein neues Gutachten erstellt wird, welches auf eine sorgfältige und methodisch korrekte Analyse aller potenziellen Standorte abzielt. Die örtlichen Gegebenheiten sind gründlich zu prüfen. Alle Standorte (siehe unten) sind auf Zugänglichkeit, Verkehrsbedingungen, Umwelt- und Artenschutzgesichtspunkte, Bevölkerungszusammensetzung und eine Marktgröße von 800 m² -1000 m² gründlich zu analysieren. Auch sind Experten, wie z.B. Stadtplaner oder professionelle Berater zu konsultieren. Eine nicht umfassende Standortbewertung kann dazu führen, dass Fehler gemacht werden und dies ist zum Wohle der Einwohner Koserows zu vermeiden.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen Das Thema Verkehrsanbindung / Verkehrsbelastung betrifft das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitergehende Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Seriöse Begutachtung Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |
| | <p>Das geplante Vorhaben ist überdimensioniert. Das Vorhaben findet seine Begründung einzig in dem falschen CIMA Gutachten. Welche Möglichkeiten bestehen zeigt die Gemeinde Zempin auf: Im Nachbarort Zempin entsteht ein Einzelhandelsgeschäft von 799 m² auf einer Grundfläche von 3750 m². Warum sollte es nicht möglich sein in Koserow, z.B. in der Förster-Schrödter-Straße, Fläche 5200 m², einen Markt mit 799 m² zu errichten? Ich würde es begrüßen, wenn die Alternativstandorte dahingehend ergebnisoffen und methodisch korrekt untersucht werden.</p> <p>Im Entwicklungskonzept Koserow 2020+ wurde der Standort Kölpinseer Weg als Variante in der weiteren Bearbeitung ausgeschlossen, aufgrund der schwierigen Ausgangslage und der entstehenden Konfliktpunkte.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrstechnische Untersuchung; - Verkehrsführung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Wieso setzt sich die Gemeindeführung über diese Bewertungsgrundsätze hinweg? Ich fände es wichtig, dass transparent für uns Bürger durch die Gemeindevertretung kommuniziert zu bekommen.</p> <p><i>„Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen.“</i></p> <p>Dies schließt meiner Meinung nach der Ansiedlung von Einzelhandel nicht aus. Durch eine kleine Marktgröße, mit begrenztem Verkehr und Kundenstrom, ist eine Markansiedlung somit möglich. Zudem kann die Verkehrsführung innerorts sicher durch entsprechende Maßnahmen gelenkt werden, ebenso gab es in diesem Bereich schon einmal einen Einkaufsmarkt. Die Alternativstandorte sollten umfänglich aus verkehrstechnischer Sicht geprüft werden. Innerörtliche Flächenpotenziale zur Einzelhandelsansiedlung sollten aufgrund einseitiger Betrachtung nicht verschenkt werden.</p> <p>Das Ruhebedürfnis der Einwohner innerorts ist nicht höher zu bewerten, als das, der Anwohner des Planungsgebietes am Kölpinseer Weg. Es stellt meines Meinung nach somit auch kein Ausschlusskriterium zur innerörtlichen Marktansiedlung dar. Die Auswirkungen von Verkaufsflächen sollten gerecht über die Gemeinde verteilt werden. Somit können Konflikte und Rechtsstreitigkeiten unterbunden werden. Die Emissionsbelastungen der Anwohner des Waldwinkels sind aufgrund des Erdbeerhofes, der Bundesstraße und dem bereits angesiedelten Einzelhandel jetzt schon erhöht. Im Ortskern finden wir verkehrsberuhigte Bereiche, Einbahnstraßen und kaum Gewerbe. Ich bitte Sie, dass ebenfalls in der Gesamtplanung zu beachten.</p> <p><i>„Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.“</i></p> <p>Aufgrund welcher Beurteilungskriterien sind nur diese 2 Standorte näher in Betracht zu ziehen? Bitte fügen Sie diese Beurteilungskriterien der Auslegung bei. Ich kann sie leider nicht in den Unterlagen finden somit kann ich mich nicht ausreichend informieren.</p> <p><i>„Wenn hier ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll, müsste daher zunächst mit dem Straßenbausträger geklärt werden, ob der Standort über eine direkte Zufahrt an die B 111 angeschlossen werden könnte. Aus Sicht der CIMA sollte dieser Standort aber nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.“</i></p> <p>Ich fordere hiermit die Klärung, ob eine Zufahrtsmöglichkeit realisierbar ist. Es ist nicht richtig allein die CIMA Begründung geltend zu machen, der Konkurrenzstandort könne Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen. Das ist eine Betrachtung aus rein einzelhandelsestechnischer Sicht. Das Gewinnstreben eines Einzelhändlers sollte nicht als Argument für die Standortwahl herhalten müssen. Zudem ist auch die Ansiedlung in der Hauptstraße/ Kölpinseer Weg ein PKW-orientierter Standort. Fußläufig erreichbare Einzelhandelsansiedlungen für einen Großteil der Einwohner sind zeitgemäß und somit zu priorisieren. Ich kann diesbezüglich keine Untersuchungsdaten für die Standorte finden. Ich fände es wünschenswert, würden Sie diese ersichtlich machen, Zu betrachten wäre meiner Meinung nach bei Standortuntersuchungen zum Beispiel: - die Bevölkerungsdichte: Das Einzelhandelsgeschäft sollte in einem Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte platziert werden, dies wäre im Ortskern von Koserow passender als in der geplanten Randlage. die Zugänglichkeit: Der Standort sollte gut erreichbar sein, durch öffentliche Straßen, wie im Ortskern. - die Konkurrenzanalyse: Es ist wichtig, den Standort in Bezug auf die Konkurrenz zu analysieren. Es sollte vermieden werden, in unmittelbarer Nähe zu ähnlichen Geschäften zu sein, um eine Überlappung der Zielgruppe zu vermeiden und Kannibalismus, auch im Hinblick auf eine zu groß geplante</p> | <p>keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitergehende Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karl's Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Verkaufsfläche, im Einzelhandel der Nachbargemeinden zu vermeiden. - die demografischen Faktoren: Der Standort sollte den demografischen Merkmalen der Zielgruppe entsprechen. Zum Beispiel sollten Märkte in der Nähe von Wohngebieten mit vielen Familien platziert werden. - die Infrastruktur: Der Standort sollte über eine ausreichende Infrastruktur verfügen, wie z.B. Straßen, welche wir im Ortskern von Koserow vorfinden. Ich kann in den Planungsunterlagen keine Hinweise zu dem oben angeführten Beispielen finden, somit besteht ein erhebliches Informationsdefizit.</p> <p><i>„Aus Sicht der cima sollte aber das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden, was für eine Entwicklung des Standorts 4 spricht.“</i></p> <p>Eben, dies spricht überhaupt nicht für den Standort Nr. 4. Diese Aussage ist falsch! Warum muss der geplante Versorgungsbereich weiter gestärkt werden? Welche Kriterien werden dieser Aussage zugrunde gelegt? Welche Auswirkungen wären durch die „Stärkung“ zu erwarten? Die Auswirkung auf z.B. überörtliche Einzelhandelsstrukturen fehlen in den Auslegungsunterlagen.</p> <p>Der Vorhabenträger/ Investor erwarb im Planbereich, vor Bekanntgabe der Planung, bereits eine Fläche. Meiner Meinung nach stellt das keinen Grund für die Ansiedlung eines solch riesigen Einkaufsmarktes dar. Zudem lag zu diesem Zeitpunkt auch keinerlei Prüfung für die Planung vor. Die aktuell in den Auslegungsunterlagen vorhandenen Untersuchungen lassen, für mich, aufgrund der fehlenden Untersuchungsergebnisse noch keine Begründung für den Standort am Kölpinseer Weg erkennen. Investoreninteressen sollten nicht vor Bürgerinteressen stehen.</p> <p>Der eigentliche Ortskern verödet immer mehr, die Attraktivität Koserows sinkt und auch kleines Gewerbe wird durch die Ansammlung von neuen und riesigen Einkaufsflächen im Ortsbild immer weiter zurückgedrängt. Hier sollten Untersuchungen erfolgen, um die Auswirkungen auf den innerörtlichen Handel darzustellen. Bislang fehlen auch dazu Daten.</p> <p><i>„Der Standort 4 weist insgesamt offensichtlich die besten Standortvoraussetzungen auf, da der Bereich der südlichen Hauptstraße bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow bildet und somit die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden würden.“</i></p> <p>Warum weist der Standort 4 die offensichtlich besten Standortvoraussetzungen auf? Bitte weisen Sie dies umfänglich nach. Welche konkreten Argumente werden dazu angeführt? Hier besteht durch die Auslegungsunterlagen ein erhebliches Informationsdefizit. Auf welche Gutachten/Untersuchungen beziehen Sie sich, um solch eine Aussage zu treffen? Ich finde es wichtig zu bedenken: Die Verteilung des Einzelhandels auf verschiedene Standorte im Dorf bietet viele Vorteile, sowohl für die Kunden als auch für die kleineren Läden und die Gemeinschaft. Somit wird eine bessere Kundennähe erreicht, eine größere Vielfalt und Auswahl gestärkt für die lokale Wirtschaft und reduziert zudem Umweltauswirkungen. Wenn der Einzelhandel auf Koserow verteilt ist, können Verkehrsprobleme wie Staus und überfüllte Parkplätze vermieden werden. Kunden können Geschäfte in der Nähe besuchen, anstatt längere Strecken zurückzulegen, um zu einem randlagigen Einkaufsmarkt zu gelangen. Wenn der Einzelhandel auf verschiedene Standorte im Dorf verteilt ist, werden verschiedene Gemeinschaften gestärkt. Jeder Dorfteil kann seine eigene Identität und Atmosphäre entwickeln, was zu einem stärkeren Zusammengehörigkeitsgefühl führt. Der öde Ortskern würde wiederbelebt werden.</p> <p>Durch die Verteilung des Einzelhandels auf verschiedene Standorte im Dorf können längere Fahrten vermieden werden, was zu einer Reduzierung der Verkehrsemissionen und der Umweltauswirkungen führt. Dies trägt zur Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit im Dorf bei. Jeder Standort kann seine eigenen</p> | <p>könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Konzept „Koserow 2020“</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Attraktionen und Besonderheiten haben, die dazu beitragen, das Dorf attraktiver zu machen und zukünftige Bewohner anzuziehen. Der langweilige und lieblose Spielplatz könnte in diesem Zusammenhang mit in das Konzept Marktansiedlung Förster-Schrödter-Straße integriert werden.</p> <p>Kritikpunkt Flächenversiegelung - Riesige neue Flächenversiegelung durch Bebauungsplan Nr.22 und Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 14 - Wäre es nicht sinnvoll, bevor immer neue Flächen im Außenbereich entwickelt werden, Flächenentwicklungspotenziale für den Einkaufsmarkt im Zentrum Koserows auszuschöpfen. Sollten nicht alle Planungen zur Ansiedlung eines 2. Marktes auf eine sparsame Inanspruchnahme von Flächen und möglichst geringe zusätzliche Versiegelung hinwirken.</p> <p>Das Entwicklungskonzept Koserow 2020 wäre hier hinweisgebend. Die Gemeinde hatte dies im Jahr 2017 erstellen lassen und sollte sich somit gut, mit Zuhilfenahme des Konzeptes, orientieren können. Ich habe den Eindruck, die Gemeindevertreter Koserows setzen sich augenblicklich über dieses beschlossene Entwicklungskonzept hinweg.</p> <p>Warum wird somit gegen die eigentliche Beschlussvorlage verstoßen? Dies müssen die Vertreter der Gemeinde bitte schlüssig und transparent für die interessierten Bürger der Gemeinde begründen.</p> <p>Die Gemeinde Koserow sollte Flächen nachhaltig nutzen, statt immer neue Flächen auf der "grünen Wiese" auszuweisen. Innenentwicklung sollte vor Außenentwicklung stehen! Der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist in fachplanerischen Diskursen zum Konsens geworden. Seit der Novellierung 2013, steht auch im Baugesetzbuch, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§1, Abs. 5 Bau GB) und stellt somit ein Schlüsselprinzip für die nachhaltige Entwicklung von Kommunen dar. Innovative und nachhaltige Innenentwicklungen sollten somit zur Vermeidung von Leerstand und Ödnis genutzt werden. Eingriffe in Natur- und Landschaftsraum sollten begrenzt werden. Bitte weisen Sie durch entsprechende Unterlagen die Einhaltung des §1, Abs. 5 BauGB nach. Welche Argumente führt die Gemeindevertretung an, entgegen fachplanerischem Konsens zu handeln?</p> <p><i>„Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden dafür das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.“ (Zitat aus Einzelhandelskonzept vom 31.01.2022, S. 29, gemeindlich beschlossenen am 19.04.2022).“</i></p> <p>Wo finde ich die Ergebnisse der Untersuchung, welche die Auswirkungen einer weiteren großflächigen Einzelhandelsansiedlung für das Plangebiet darstellen? Bitte fügen Sie diese den Auslegungsunterlagen bei. Die Gemeinde Koserow sollte auch durch geeignete Maßnahmen die Folgen des Klimawandels reduzieren. Die fußläufige Erreichbarkeit eines innerörtlichen, kleineren Marktes ist hier besonders vorteilhaft. Damit werden Autofahrten zum Markt reduziert, der Verkehrsfluss im Eingangsbereich wird drastisch reduziert. Eine Marktansiedlung in der Hauptstraße/ Kölpinseer Weg dagegen würde die Verkehrsdichte weiter erhöhen. Zudem kann durch einen zentralen, gut fußläufig erreichbaren Markt der Energieverbrauch für PKW reduziert werden und somit der Ausstoß an Treibhausgasen gesenkt werden. Umweltfreundliche Verkehrspraktiken, wie z.B. Marktlagen, welche keine überörtlichen Verkehrsströme anziehen sind zu priorisieren und zu fördern. Untersuchungen/Gutachten sollten dahingehend alle Alternativstandorte untersuchen.</p> <p>Ich kann in den Planungsunterlagen keine Bewertung diesbezüglich finden. Somit ist eine zufriedenstellende und umfängliche Beurteilung der Gesamtplanung nicht möglich. Bitte setzen Sie diese Forderung um. Vorher sollte keine Entscheidung bezüglich des Standortes fallen. Das Planverfahren sollte bis dahin ausgesetzt</p> | <p>Es besteht tatsächlich kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es:</p> <p><i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i></p> <p>Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht. Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22:</p> <p><i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i></p> <p>Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelbetriebes gefordert.</p> <p>Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22:</p> <p><i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i></p> <p>Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> <p>5. Einzelhandelskonzept</p> <p>Es wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow zur Neuansiedlung eines Lebensmittelversorgers erstellt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt. Im Einzelhandelskonzept wurde die Anzahl der Tagestouristen wie folgt berechnet:</p> <p><i>„Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.5 kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig rd. 424.000 Tagesgäste empfangen hat.“</i></p> <p>Die Ermittlung der Anzahl der Tagestouristen basiert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der bundeseinheitlichen Monatserhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; - den Angaben der Kurverwaltung; - der Studie „Tagesreisen der Deutschen“. <p>Die Verwendung dieser Datenquellen und das methodische Vorgehen zur</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>werden. Wäre ein kleinerer, innerörtlicher Markt nicht besser geeignet für die Gemeinde Koserow? <i>„Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow sind nach dem gemeindlich beschlossenen Einzel-handelskonzept (S.30): „▪ 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.....“</i> Der Markt sollte für die Bürger Koserows und die Gäste Koserows, welche Quartier bezogen haben, errichtet werden. Tagesgäste sind nicht die Zielgruppe, sie fallen somit als Begründung für eine Verkaufsflächenermittlung und Marktansiedlung nicht ins Gewicht und sind zu vernachlässigen. Bitte prüfen Sie die ordnungsgemäße Aufschlüsselung der Zielgruppen. <i>„o Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes.“</i> Warum muss der Einzelhandelsschwerpunkt im südlichen Abschnitt gestärkt werden? Es wäre hilfreich, wenn Sie dies schlüssig begründen würden? Leider ist es mir nicht möglich, dass den Unterlagen zu entnehmen. <i>„Dies schließt auch Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Tourist:innen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein.“</i> Welche Gutachten liegen diesbezüglich vor? Zudem ist die Bezeichnung inkl. Tourist:innen nicht konkret genug, sie ist damit falsch. Welche Touristengruppen sind für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters genehmigungsfähig und wirken sich damit auf die Marktgröße aus? <i>„o Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind.“</i> Koserow besitzt keine zentralörtliche Funktion. Mir ist bislang nur bekannt, der Ort Koserow ist ein touristischer Schwerpunkt. Bitte fügen Sie weiterführende Informationen der Auslegung bei. Zudem stelle ich mir die Frage, sind 1500m²-1650 m² Verkaufsfläche nicht schon als großflächiger Fachmarkt zu bewerten? Welche Auswirkungen sind hier zu erwarten? Da ich direkter Anwohner dieser Planung bin, möchte ich Sie bitten dies detailliert zu untersuchen und mir diese Ergebnisse zur Verfügung zu stellen. <i>„Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben“.</i> Welche Untersuchungen liegen vor, die die Auswirkungen eines solch großflächigen Marktbaus auf das Grundzentrum Zinnowitz und das Mittelzentrum Wolgast untersuchen. Zudem sollten auch die Auswirkungen auf den geplanten kleineren Einzelhandel in Zempin und Kölpinsee/Loddin untersucht werden. Dürfen Gemeinden so planen, dass Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen relevanten Schaden nehmen? Bitte fügen Sie diese fehlenden Informationen den Unterlagen bei. Was wäre, wenn andere Standorte aus Sicht der überörtlichen Wirkung auf den Einzelhandel als besser geeignet bewertet würden? Bitte schließen Sie durch diese massive Einzelhandelsagglomeration zentrenschädliche Effekte durch entsprechende Untersuchungen aus. Wird durch die geplante riesige Einzelhandelsansiedlung nicht die Kaufkraft der zugeordneten Bevölkerung überschritten? Ich würde es begrüßen, wenn eine interkommunale Abstimmung erfolgen würde und den Auslegungsunterlagen beigelegt wird.</p> | <p>Einbeziehung der Tagesgäste wurde von der CIMA bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die gegen den Berechnungsansatz vorgebrachten Einwendungen sind unsubstantiiert und daher nicht abwägungserheblich. Zur Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen wurde berechnet auf Grundlage von der Veröffentlichung „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen. Die Kaufkraft der Tagesgäste wurde in die Ermittlung einbezogen. 6. Seriöse Begutachtung Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>„In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.“ Bitte definieren Sie kleinteiliger Einzelhandel. Die Ansiedlung einer möglichen Verkaufsfläche von 1.500m²-1650 m² stellt sich für mich als nicht kleinteiliger Einzelhandel dar, gerade für eine Gemeinde wie Koserow. Der eigentliche Ortskern sollte durch eine Marktansiedlung gestärkt werden. Mögliche Alternativstandorte sind auf eine behördlich genehmigte Verkaufsflächen-größe ordnungsgemäß und fachgerecht zu prüfen. Diese Ergebnisse kann ich leider nicht finden. „o Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ Zu erwähnen wäre, dass das CIMA Gutachten den Standort „Karls Erlebnisdorf“ nicht als Verkaufsfläche in die Bewertung einbezogen hatte. Das Gutachten wurde von der Bürgerinitiative als unvollständig und mangelhaft bewertet. Die Stellungnahme der Bürgerinitiative zum CIMA-Gutachten sollte den Auslegungspapieren beigelegt werden.</p> | |
| | <p>„Die eigentlich im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung, landwirtschaftliche Nutzfläche, wurde bisher nicht umgesetzt. Durch das Heranrücken anderer Flächennutzungen ist die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche für die Gemeinde Ostseebad Koserow nicht mehr zielführend.“ Die Umwidmung sollte somit geprüft und sorgfältig reguliert werden, gesetzliche und umweltbezogene Anforderungen sind den Auslegungsunterlagen beizufügen. „Durch die Überplanung erfolgt eine Neuordnung der Flächennutzung. Der Standort befindet sich zwischen zwei öffentlichen Straßen – Hauptstraße und Kölpinseer Weg – von denen das Plangebiet verkehrstechnisch und stadttechnisch erschlossen wird.“ Der Planung fehlt leider ein Verkehrskonzept. Somit können keine Aussagen zu den Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrsprobleme und der daraus folgenden Maßnahmen getroffen werden. Alle weiteren Standorte müssen aus verkehrstechnischer Sicht untersucht werden. Was wäre, wenn andere Standorte aus verkehrstechnischer Sicht als besser geeignet bewertet würden? „Die Hauptnutzung der westlich (gewerbliche Bauten) an das Plangebiet grenzenden Grundstücke ist zur Hauptstraße orientiert.“ Die Hauptnutzer sind in diesem Fall zum überwiegenden Anteil Einzelhandelseinrichtungen. Durch die bereits vorhandenen Einzelhändler, mit dem dazugehörigen Kundenstrom, haben wir schon jetzt ein sehr hohes Verkehrsaufkommen im Plangebiet. Durch das geplante Vorhaben werden weitere Kunden in diesen belasteten Bereich gelockt. 140 neue Parkplätze werden den Verkehrsfluss weiter belasten. Verzögerungen und ein noch höheres Stau Potenzial sind die Folge. Für mich als Einwohner stellt es sich nicht als die beste Vorgehensweise dar, ohne Analyse des Verkehrs und der Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen die Standortwahl „Kölpinseer Weg“ zutreffen. Zudem stelle ich mir die Frage, gibt es Vorschriften die aufzeigen, wie viele Parkplätze für ein bestimmtes Gewerbe notwendig sind? 140 Parkplätze stellen sich für mich, als direkter Anwohner, als zu viel dar. Entspricht die Parkplatzanzahl den tatsächlichen Bedürfnissen? Zu viele geplante Parkplätze verschärfen die Gesamtproblematik weiter. Dies sollte vermieden werden. „Das östlich an das Plangebiet grenzende Wohngebiet ist verkehrstechnisch zum Kölpinseer Weg orientiert.“ Durch diese Orientierung zum angrenzenden Wohngebiet ergeben sich, getrieben durch die Überdimensionierung dieses Projekts, für uns als Anwohner, durch den massiv zunehmenden Verkehr,</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt 1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrskonzept; - Verkehrsführung; - Anzahl der Stellplätze; - Verkehrstechnische Untersuchung; - Schalltechnische Untersuchung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>erhebliche Nachteile. Die wären: Gefährdung der Verkehrssicherheit durch ein erhöhtes Unfallrisiko, überhöhtes Verkehrsaufkommen bis zum Stau mit gesteigertem Frustrationspotenzial durch verlängerte Fahrzeiten, Lärmbelästigung im Wohngebiet, Attraktivitätsverlust des Wohngebietes, gesteigerte Emissionsbelastung durch Schadstoffe, Verlust an Lebensqualität im Wohngebiet, negative Auswirkungen auf die benachbarten Ökosysteme. Bislang fehlen Informationen zu diesen Gesichtspunkten in den Auslegungsunterlagen.</p> | |
| | <p>„Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind detailliert Untersuchungen vorzunehmen.“ Bislang ist in den Unterlagen keine Umweltverträglichkeitsprüfung zu finden, es sind Auswirkungen auf die Umwelt, Bodenqualität, Wasserressourcen und Lebensräume zu erwarten. Als direkte Anwohner fordern wir zudem eine vergleichende detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung aller Alternativstandorte. Diese Informationen sind den Auslegungsunterlagen nicht zu entnehmen? Die Qualität der Naturausstattung der Flächen für Alternativstandorte könnte sicher als noch weitaus „durchschnittlicher“ betrachtet werden. Was wäre, wenn andere Standorte aus naturschutzrechtlicher Sicht als besser geeignet bewertet würden? Ohne diese wichtigen Informationen aufzunehmen und auszuwerten sollte keine Festlegung auf einen Standort erfolgen.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> |
| | <p>„Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Hauptstraße / Kölpinseer Weg bestehen keine zusätzlich zu berücksichtigenden Belange.“ Dies kann ich nur als falsch zurückweisen, dies fördert somit keine faire und ausgewogene Entwicklung. Wenn die Belange der Anwohner bei der Planung und Umsetzung der Einzelhandelseinrichtung berücksichtigt werden, steigt die Akzeptanz und Unterstützung für solche Projekte durch die Gemeinschaft. Dies kann dazu beitragen Konflikte und rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Die Belange der direkten Anwohner müssen in der weiteren Planung beachtet und umgesetzt werden. Bislang ist keinerlei Einarbeitung in den Planungsunterlagen zu erkennen. Es kommt durch diese überdimensionierte Planung zur massiven Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität der direkten Anwohner am Waldwinkel. Mit nicht einer Zeile wird in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Wohn- und Lebensqualität der hier lebenden und Steuern zahlenden Anwohner eingegangen. Unsere Interessen und der Bestandsschutz der privaten Anlieger findet keinerlei Berücksichtigung. Alle Anlieger haben massive Qualitätseinbußen hinsichtlich der Wohnqualität, der Grünflächen und des Verkehrs gegenüber der bisherigen Wohnsituation hinzunehmen. Ebenso wird keinerlei Aussage getroffen, wie die Situation während der Baustellenphase aussehen soll. Jede Kommune hat eine Verpflichtung für die Daseins und Fürsorgepflicht ihrer Bürger. Aufgrund dessen fordere ich Sie auf, dieser Pflicht nachzukommen und Schaden für uns direkte Anwohner abzuwenden. Bitte veranlassen Sie dies durch entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen. Oder, stehen bei dieser Projektierung nur die Gewinninteressen von Investoren zur Debatte? Mit der Errichtung des großen REWE Marktes würden wir Anlieger in dem Bereich erheblich zusätzlich belastet mit Lärm, Geruch, Staub, Schattenfall, Erschütterungen usw. Die Emissionen, die der große REWE Markt in verschiedener Ausprägung erzeugt, stellen eine verstärkte Gesundheitsgefährdung für uns Anwohner dar. Auch würde die Nutzbarkeit unserer Wohnräume und unserer Terrasse bzw. unseres Gartens derart eingeschränkt, dass wir dies nur mit teuren und aufwendigen Baumaßnahmen abmildern könnten. Das wäre nicht gerecht und ist für uns nicht hinnehmbar. Eine Verkleinerung des Baukörpers würde diese Situation deutlich entspannen und Ausgleichmaßnahmen könnten leichter getroffen werden. Die Interessen der Anwohner müssen den gleichen Stellenwert bei der Planung haben wie die Wirtschaftsinteressen der Investoren. Zum Wohle der direkten Anwohner wäre es</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen; - Geruchsmissionen; - Erschütterungen; - Verschattung; - Anlieferungszeiten Ausgleichspflanzungen; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitergehende Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>ein Zeichen der Wertschätzung, wenn folgende Dinge zugesichert/auferlegt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einhausung der Lieferzone - Reduzierung der Verkaufsfläche auf 800 m² - Beschränkungen der Lieferzeiten zwischen 7.00- 19.00 Uhr - Verwendung von schalldämmenden Materialien bei Belegen und Decken - bordsteinfreie Zufahrten zu den Parkplätzen - Weisung, welche Zufahrtswege, Lieferfahrzeuge zu nehmen haben - Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände mit entsprechender Begrünung - großzügiger Grünstreifenkorridor für Baumpflanzungen zum anliegenden Wohngebiet Am Waldwinkel - Auflage zur Verwendung von leisen Lüftern für die Kühl- und Belüftungssysteme - Ausgleichspflanzungen für entfernte Bäume des Areals direkt auf dem Marktgelände - Photovoltaikanlagen auf dem Marktdach und dem riesigen Parkplatz | |
| | <p><i>„... Ungeachtet dessen ist den weiteren Erfordernissen der Raumordnung und hierbei insbesondere dem Schutz des Freiraums, der Minimierung der Flächenneuanspruchnahme sowie den Belangen der Naturgüter und des Waldes angemessen Rechnung zu tragen.“</i></p> <p>Der Minimierung der Flächenanspruchnahme könnte entgegen gekommen werden durch die Wahl eines besser geeigneten Standortes, in Zusammenhang mit einer kleineren Marktgröße. Dies setzt sicher eine entsprechende Untersuchung aller Flächen voraus. Diese ist den Unterlagen nicht beigelegt. Wie kann somit sichergestellt werden, dass das Ergebnis der Standortwahl Kölpinseer Weg dahingehend der beste Standort ist. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel unterliegt sicherlich bestimmten Anforderungen der Raumordnung. Ich befürworte die Neuansiedlung eines 2. Marktes für Koserow gerne, den Auslegungsunterlagen kann ich nur leider nicht entnehmen, ob die Ziele der Raumordnung mit der Planung im Einklang stehen. Das Ziel sollte doch sicher eine nachhaltige Entwicklung auch in Anbetracht der räumlichen Ressourcennutzung sein. Ich finde es daher wichtig, dies auch transparent in den Auslegungsunterlagen zu kommunizieren. Leider ist das durch die zugrunde gelegten Papiere noch immer nicht möglich. Falls es noch spezifische Dokumente gibt, lassen Sie diese gerne uns direkten Anwohnern zukommen.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt</p> <p>1. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor.</p> <p>Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller</i></p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | | <p><i>Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> |
| | <p><i>„Dabei geht es hier vor allem um Störungen des schutzwürdigen Umfeldes, Natur- und Landschaftsschutz. Im vorliegenden Fall sind Schutzobjekte betroffen, für die erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der örtlichen Begrenzung und der Möglichkeiten der Konfliktlösung, können diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als „Allgemein“ betrachtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden Untersuchungen und Schlussfolgerungen für Festsetzungen und Maßnahmen zur Lösung des Konfliktes durchzuführen.“</i></p> <p>Sie beschreiben hier Störungen des schutzwürdigen Umfeldes, Natur- und Landschaftsschutz. Die Gemeinde lies das Entwicklungskonzept Koserow 2020 plus entwickeln. In der dortigen Planung wurde der jetzt geplante Standort als zu konfliktreich abgewählt. Es scheint, dass bei der jetzigen Standortwahl die Interessen des Vorhabenträgers höher gewichtet werden als die der Gemeinschaft. Derselbe Vorhabenträger scheiterte auch in Wolgast Mahlzow mit der Planung für großflächigen Einzelhandel. Aufgrund vielfältiger Stellungnahmen, der Randlage des Vorhabens und dem dortig beschlossenen Einzelhandelskonzept ist das Projekt nicht realisierbar. Ich stelle mir die Frage, ob eine angemessene Verkaufsflächengröße nicht auch in dem viel kleineren Koserow umsetzbar ist. Nicht vergessen werden sollte, dass auch andere Anbieter für Einzelhandel bereit wären, mit einer kleineren Verkaufsfläche von 800 m², in Koserow vertreten zu sein. Das absolute Blockieren jeglicher Alternativen zur Marktsiedlung durch die Gemeindevertretung ist nicht zu verstehen. Es bleibt für mich festzustellen, die Gemeindevertretung verfolgt faktenresistent und siegessicher nur ihre Agenda. Ich bedaure diesen Umstand sehr.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt</p> <p>1. Konzept „Koserow 2020“</p> <p>Es besteht tatsächlich kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es: <i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i></p> <p>Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht. Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22: <i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i></p> <p>Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelbetriebes gefordert.</p> <p>Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22: <i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i></p> <p>Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Fazit: Ich wende mich hiermit an Sie im Zusammenhang mit dem oben angeführten laufenden Verfahren für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel Am Kölpinseer Weg, das in der Gemeinde Koserow geplant ist. Es ist mir in den Auslegungsunterlagen Bebauungsplan Nr. 22 und der 14. Änderung der Flächennutzung aufgefallen, dass einige wichtige Untersuchungen und Gutachten zur Analyse der Auswirkungen des Projekts bisher fehlen oder noch nicht ausreichend durchgeführt wurden. Die mangelnde Verfügbarkeit dieser Informationen führt zu erheblichen Bedenken hinsichtlich der Transparenz und der Fähigkeit, eine fundierte Entscheidung in dieser Angelegenheit zu treffen. Dieses geplante große Projekt würde Koserow, die Nachbargemeinden und ggf. die gesamte Insel Usedom auf Jahrzehnte prägen. Ich möchte daher höflich darum bitten, das laufende Verfahren zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels bis zur vollständigen Durchführung und Prüfung der erforderlichen Untersuchungen und Gutachten einzustellen oder zu pausieren. Dies ermöglicht es allen beteiligten Parteien, auf eine umfassende und fundierte Grundlage zuzugreifen und sicherzustellen, dass die Auswirkungen auf die Gemeinschaft, die Umwelt, den Verkehr und andere relevante Aspekte angemessen bewertet werden.</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Die gesetzlich vorgeschriebenen Gutachten wurden erstellt.</p> |
| 11.2 | Datum 12.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die am 06.03.2024 bekannt gegebene 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow möchte ich Widerspruch einlegen.</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte für das Verfahren, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden.</p> |
| | <p>Ich wohne Am Waldwinkel und somit in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet des überdimensionierten Supermarktes. In den Planungszielen für den Supermarkt REWE wird von einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gesprochen. Durch das geplante Projekt und in dem bereits veröffentlichten Vorbescheid zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“, in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow vermisste ich eine gerechte Abwägung eben dieser privaten und öffentlichen Belange noch immer. Durch das Projekt befürchte ich unverändert eine unausgewogene und nicht nachhaltige Entwicklung für das Ostseebad Koserow, seine Einwohner und die gesamte Insel Usedom.</p> <p>Die soziale, wirtschaftliche und ökologische Stabilität der Region erfährt keine Förderung der Nachhaltigkeit durch die Integration eines solch riesigen Einzelhandelsgeschäftes an diesem geplanten Standort. Alle meine bislang bei Ihnen eingegangenen Stellungnahmen zum angeführten Planverfahren behalten weiterhin Gültigkeit. Die Tatsache, dass in den Planungsunterlagen des Verfahrens keine meiner Bedenken oder Anregungen und Vorschläge anderer Bürger zu finden sind, wirft meinerseits, so finde ich, berechnete Fragen zur Wirksamkeit des Instruments der Bürgerbeteiligung auf, das mir gemäß Baugesetzbuch §3 zusteht. Unter Bürgerbeteiligung verstehe ich einen grundlegenden Bestandteil eines demokratischen Planungsprozesses. Die Stellungnahmen bilden den Kern des Abwägungsmaterials, welches die Gemeinde Koserow in dem für das angegebene Bauleitplanverfahren zentralen Vorgang der Abwägung zu prüfen hat. Die fehlerhafte Durchführung dieses Vorgangs kann zur Nichtigkeit des Bauleitplanes führen. Wenn die Interessen des Vorhabenträgers dominieren und die Stimmen von uns Bürgern nicht angemessen repräsentiert werden, stellt sich mir die Frage nach der tatsächlichen Ausübung dieses demokratischen Rechts. Die gegenwärtige Praxis,</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Die im Baugesetzbuch vorgesehene Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt. Die von den Bürger abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und berücksichtigt. Die Möglichkeit zur Stellungnahme ist keine Verpflichtung der Gemeinde zur Umsetzung der vorgebrachten Punkte.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>in der nur die Interessen des Vorhabenträgers in der Planung berücksichtigt werden, ist inakzeptabel. Wir Bürger sollten nicht nur als passive Empfänger von Entscheidungen betrachtet werden, sondern als aktive Teilnehmer am Planungsprozess, die das Recht haben, ihre Bedenken, Anliegen und Vorschläge einzubringen. Meine Enttäuschung und Bedenken sind nicht isoliert, sondern reflektieren eine wachsende Unzufriedenheit vieler Bürger mit der Art und Weise, wie die Planungsentscheidungen zum angeführten Verfahren getroffen werden. Ich finde es wichtig, meine Bedenken hiermit vorzubringen, verweise auf die bereits erteilten Stellungnahmen, welche ihre Gültigkeit behalten und fordere Sie auf konkrete Maßnahmen zu ergreifen, um die Bürgerbeteiligung zu stärken und sicherzustellen, dass alle relevanten Stimmen gehört und berücksichtigt werden.</p> | |
| | <p>Kritikpunkte Umweltbericht: Der Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Analyse der Umweltauswirkungen im Rahmen der geplanten Maßnahmen. Es wird darin festgestellt, dass bestimmte Arten in der Nähe des Planungsgebiets gefährdet sind, jedoch fehlen klare Angaben zu den geplanten Schutz- und Verbesserungsmaßnahmen für Ihre Lebensräume. Auch konkrete Handlungsempfehlungen zum Schutz der identifizierten Vogel- und Reptilienarten vermisste ich. Ebenso fehlen konkrete Vorschläge oder Richtlinien, um den Flächenverbrauch zu begrenzen und eine nachhaltige Nutzung zu gewährleisten. Es wäre wünschenswert gewesen, konkrete Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenqualität vorzuschlagen. Fazit: Eine umfassendere Bewertung der Umweltauswirkungen ist sicherzustellen.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Bodenqualität; - nachhaltige Nutzung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Umweltprüfung</p> <p>Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> |
| | <p>Kritikpunkt Verkehrsgutachten: - Die Berücksichtigung der Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsmarktes auf den überörtlichen Verkehr sind zu bemängeln. Die direkte Lage des Marktes an der Bundesstraße 111 wird erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr haben, insbesondere wenn keine angemessenen Maßnahmen ergriffen werden. - Unterschiedliche Angaben zur Anzahl der Pkw-Parkplätze liegen vor, die erhebliche Zweifel an der Genauigkeit der gesamten Datenbasis aufkommen lassen. Wie viele Parkplätze werden für die dargestellte Marktgröße benötigt und werden somit auch genehmigt? Um die tatsächlich genehmigte Anzahl der Parkplätze zu bestimmen, bedarf es meiner Auffassung nach einer qualifizierten Analyse durch die zuständigen Behörden oder durch Experten im Bereich Stadtplanung und Verkehr. - Die Verwendung von Daten aus dem Jahr 2018 ist leider auch nicht mehr repräsentativ für die aktuelle Verkehrssituation, da diese Daten zu alt sind. Zudem fordere ich konkrete Verkehrszählungen hiermit ein, da die bisherigen Methoden nicht ausreichend repräsentativ sind. Auch die Verwendung von Erfahrungswerten im ausgestellten Gutachten ohne klare Quellenangabe ist problematisch und zeigt die Situation hier vor Ort nicht angemessen auf. Es liegen zu kurze und nicht spezifizierte Erhebungstage sowie fehlende Angaben zum Kalendertag und zu Wetterbedingungen vor. Dies beeinträchtigt die Nachvollziehbarkeit und Glaubwürdigkeit der Ergebnisse sehr. Die Beobachtung des Verkehrsaufkommens an einem einzigen Tag (07.06.2023) ohne klare Angaben zur Dauer und ohne Berücksichtigung von</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Verkehrsaufkommen; - Anzahl der Stellplätze; - Art des Marktes <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Schwankungen aufgrund von Wetterbedingungen oder saisonalen Einflüssen ist unzureichend und führt zu fragwürdigen Schlussfolgerungen. Die dargestellte Annahme eines Verkehrsaufkommens von 100 Kfz-Fahrten je Stunde und Fahrtrichtung basierend auf einer einzigen Beobachtung ist unrealistisch und unterstreicht die Schwächen der Methodik. - Der nachfolgende Punkt ist mir besonders wichtig: Es bestehen Bedenken meinerseits hinsichtlich der Effektivität und Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation. Ich erachte es als entscheidend, dass Baumaßnahmen der Verkehrsinfrastruktur zeitgleich mit dem Bau des Marktes erfolgen, um sicherzustellen, dass sie effektiv sind und die Bedürfnisse der neuen, verdichteten Verkehrsströme angemessen berücksichtigen. Es darf nicht passieren, dass erst ein großer Einzelhandelsmarkt entsteht, der Verkehr anzieht, und dann die Planung und Umsetzung der Straßeninfrastruktur zur Entlastung beginnt. Es ist sehr wichtig, die Zusammenhänge zu erkennen, um die bereits prekäre Verkehrssituation im Planungsgebiet nicht weiter zu verschärfen, Verkehrsstillstandssituationen durch das hohe Verkehrsaufkommen eines überdimensionierten Vollsortimenters sind nicht noch weiter zu forcieren. Beide Baumaßnahmen müssen zeitgleich erfolgen. Die fußläufige Erreichbarkeit für eine Großteil der Einwohner und Gäste aus dem Gemeindegebiet Koserows stelle ich in Frage. Die zentrale Lage eines 2. Marktes im Ortsgebiet ermöglicht eine deutliche Verbesserung der Erreichbarkeit für die Fußgänger und Radfahrer in der Gemeinde, als die aktuelle Randlage der aufgezeigten Planung. - Auffällig ist, dass die prognostizierte Zunahme von Fußgängern und Fahrradfahrern im Planungsgebiet des überdimensionierten Vollsortimentlers REWE und deren potenzielle Auswirkungen auf den Verkehrsfluss offensichtlich übersehen werden. Meine angeführten Kritikpunkte zeigen auf, dass das vorliegende Verkehrsgutachten leider methodische Mängel aufweist. Zu kritisieren ist auch, dass die aktuelle Betrachtung in Form des Verkehrsgutachtens von einem direkt beteiligten Unternehmen in Auftrag gegeben wurde. Diese Gegebenheit wirft Fragen in der Gemeinschaft der Bürger auf. Wie objektiv ist die Betrachtung? Es sind weitere Untersuchungen oder Korrekturen erforderlich, um eine fundierte Beurteilung der verkehrstechnischen Auswirkungen zu ermöglichen. Es sollten verschiedene Alternativen und Lösungsansätze für die Verkehrssituation untersucht und bewertet werden, um die bestmögliche Lösung zu identifizieren.</p> | |
| | <p>Kritikpunkte Einzelhandelskonzept cima 2022: Es ist mir wichtig und von entscheidender Bedeutung für das Gesamtverfahren, die bestehenden Schwächen im Einzelhandelskonzept cima 2022, die trotz wiederholter Hinweise und Stellungnahmen bei dieser Auslegung nicht behoben wurden, anzusprechen. Alle meine formulierten Kritikpunkte setze ich als bekannt voraus, sie behalten weiter Gültigkeit. Diese vorliegenden Unstimmigkeiten werfen erhebliche Zweifel an der Gesamtplanung im Rahmen des Bebauungsplans auf und lassen Fragen Zur Einhaltung des Abwägungsgebots durch die Gemeindevertreter aufkommen. Es ist dringend erforderlich zu verstehen, welche negativen Auswirkungen diese investorenfreundliche Planung auf die Gemeinde Koserow hat. Die Neuerstellung des Einzelhandelskonzepts durch einen unabhängigen Gutachter ist unabdingbar. Die Gemeindevertretung sollte klären, auf welcher Faktenlage sie diese umfangreiche Planung beschließt. Es ist für uns Bürger wichtig zu erfahren, welche Experten von der Gemeindevertretung konsultiert wurden, um die formulierten Kritikpunkte zu analysieren und eine professionelle Grundlage für den Bau des Marktes durch unabhängige Gutachten zu gewährleisten. Es scheint, dass der Vorhabenträger und Investor des Marktes der treibende Faktor hinter all diesen Planungen ist. Ich fordere, die Erstellung eines neuen Einzelhandelskonzeptes durch einen unabhängigen Gutachter!</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |
| | <p>Kritikpunkte übergeordnete Planungen: In der Auslegung hinterlegen Sie: „Die Gemeinde Ostseebad</p> | <p>Kenntnisnahme wird teilweise berücksichtigt</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Koserow besitzt gemäß Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2011 (RREP VP 201 1) keine zentralörtlichen Funktionen. Der Gemeindehauptort Koserow ist als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt (unter 4.3.2 dort Abs. 4 i.V.m. 3.3 Abs. 3 des RREP VP 2011). In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der zentralen Orte (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen (Vergleiche auch das gemeindlich beschlossene Einzelhandelskonzept vom 31. Januar 2022, S. 6). Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden mithin nicht verletzt. Aus der Regionalplanung heraus sind keine weiteren Vorgaben zu beachten.“ Mir als direkten Anwohnerin der Planungsgebietes sind folgende regionalplanerische Sachverhalte bekannt: Die mir bekannten Ziele und Grundsätze zur regionalen Planung besagen, dass die Gemeinde Koserow gemäß den geltenden landesplanerischen Vorgaben keine zentralörtlichen Funktionen besitzt, sondern ein touristischer Siedlungsschwerpunkt ist. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojekts ist gemäß den Programmsätzen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern 2011 und des Landesraumentwicklungsprogramms für Mecklenburg-Vorpommern 2016 nicht zulässig. Es wird anerkannt, dass Koserow besondere touristische Versorgungsaufgaben hat und daher eine begrenzte Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften bis maximal 1200 m² Verkaufsfläche erlaubt ist. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Koserow sowie die vorliegenden Gutachten spielen eine Wichtige Rolle bei der Beurteilung der geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes. Es ist festzustellen, dass das Einzelhandelsgutachten circa 2022 die Dimensionierung des Marktes auf 1.500-1.600 m² Verkaufsfläche vorsieht, was jedoch landesplanerisch nicht gerechtfertigt ist. Die maximale Verkaufsfläche gemäß der regionalen Planung wird auf 1.200 m² festgelegt, um eine Beeinträchtigung der Nahversorgung im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz zu vermeiden. Des Weiteren liegt die Standortwahl für den Einzelhandelsmarkt auch im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB). Die Einbeziehung einer bisher unbebauten Fläche in den ZVB wird sehr kritisch betrachtet, insbesondere im Hinblick auf das Entwicklungskonzept der Gemeinde Koserow, das die Schaffung eines Ortszentrums an einer anderen Stelle vorsieht. Es gibt eine Empfehlung der Regionalplanung, die Beziehung zwischen diesen beiden Planungen zu klären, um eine kohärente Entwicklung zu gewährleisten. Zusammenfassend besagen meine Informationen, dass die geplante Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes in Koserow in Einklang mit den regionalen Planungsvorgaben erfolgen muss, wobei die maximal zulässige Verkaufsfläche und die Lage des Standorts im ZVB berücksichtigt werden müssen. Die bestehenden Planungen und Gutachten müssen daher sorgfältig aufeinander abgestimmt werden, um eine nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde zu gewährleisten. Somit liegen nach meiner Auffassung entscheidende Details bezüglich der geltenden Regionalplanung vor! Bitte prüfen Sie den Entwurf auf die Grundsätze und Ziele der Regionalplanung gewissenhaft, ich sehe diese in der vorliegenden Planung als verletzt an. Warum sind die Vorgaben der Regionalplanung mir als Bürgerin bekannt, nicht aber den verantwortlichen Personen dieses ausgestellten Entwurfes? Wie passt die geplante Ansiedlung eines überdimensionierten Einzelhandelsmarktes mit den regionalplanerischen Zielen zusammen? Wieso wird die Größe des Marktes überschreiten? Eine erneute Bewertung der geplanten Ansiedlung unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Grundsätze und Ziele sehe ich als erforderlich an, um eine nachhaltige und rechtssichere Entwicklung sicherzustellen.</p> | <p>1. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>2. Raumordnung Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebiet). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu: <i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i> Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt</i></p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p><i>gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden</i></p> <p>3. Einzelhandelskonzept</p> <p>Es wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow zur Neuansiedlung eines Lebensmittelversorgers erstellt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt. Im Einzelhandelskonzept wurde die Anzahl der Tagestouristen wie folgt berechnet: „Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.5 kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig rd. 424.000 Tagesgäste empfangen hat.“ Die Ermittlung der Anzahl der Tagestouristen basiert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der bundeseinheitlichen Monaterhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; - den Angaben der Kurverwaltung; - der Studie „Tagesreisen der Deutschen“. <p>Die Verwendung dieser Datenquellen und das methodische Vorgehen zur Einbeziehung der Tagesgäste wurde von der CIMA bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die gegen den Berechnungsansatz vorgebrachten Einwendungen sind unsubstantiiert und daher nicht abwägungserheblich.</p> <p>Zur Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen wurde berechnet auf Grundlage von der Veröffentlichung „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen. Die Kaufkraft der Tagesgäste wurde in die Ermittlung einbezogen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Kritikpunkt Schallschutzgutachten: Das Resümee der Untersuchung besagt, dass der Betrieb des geplanten REWE-Markts schalltechnisch verträglich und gemäß der TA Lärm genehmigungsfähig ist, sofern das vorgeschlagene Betriebskonzept mit der nächtlichen Einschränkung des Kundenparkplatzes umgesetzt wird. Jedoch erscheint es mir unzureichend, allein auf organisatorische Maßnahmen zu setzen, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Die Einschränkung der Nutzung von Stellplätzen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr mag eine gewisse Linderung bieten, doch sie kann nicht garantieren, dass die Lärmbelastung auf ein für uns direkte Anwohner annehmbares Maß reduziert wird. Unsere Privatsphäre muss geschützt werden, um Belästigungen und Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität zu minimieren. Es ist besorgniserregend festzustellen, dass das Schallschutzgutachten auch keine Daten über die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die Bundesstraße B 111 enthält. Daher fordere ich eine vollständige Untersuchung des Bereichs der B111, da dieser durch den massiven Anstieg des Verkehrsaufkommens zusätzlich lärmbelastet wird. Eine Datensammlung in den Sommermonaten halte ich für erforderlich, um ein Wirkliches Bild der Auswirkungen zu erhalten und somit entsprechende Maßnahmen ableiten zu können. Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schallschutz, wie in den vorherigen von mir abgegebenen Stellungnahmen explizit aufgeführt, unumgänglich. Insgesamt lässt diese unzureichende Analyse des Schalls darauf schließen, dass weitere Maßnahmen und Untersuchungen erforderlich sind, um mögliche Immissionskonflikte zu minimieren und uns Anwohner an gemessen zu schützen. Es ist besorgniserregend festzustellen, dass das Schallschutzgutachten die gleichen Basisdaten verwendet wie das vorliegende Verkehrsgutachten.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt 1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen; - Verkehrsaufkommen / Verkehrsplanung <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |
| | <p>Fazit: Im Zusammenhang mit dem aktuellen Verfahren zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Kölpinseer Weg in der Gemeinde Koserow möchte ich auf die festgestellten Unstimmigkeiten hinweisen. In den vorliegenden Auslegungsunterlagen fehlen oder sind einige wichtige Untersuchungen und Gutachten zur Analyse der Projektfolgen noch nicht ausreichend durchgeführt worden. Die mangelnde Verfügbarkeit dieser Informationen führt zu erheblichen Bedenken bezüglich Transparenz und der Fähigkeit, eine fundierte Entscheidung zu treffen. Ein derartiges Großprojekt hätte langfristige Auswirkungen auf Koserow, die Nachbargemeinden und möglicherweise die gesamte Insel Usedom. Ich möchte daher erneut höflich darum bitten, das laufende Verfahren zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels bis zur vollständigen Durchführung und Prüfung der erforderlichen Untersuchungen und Gutachten einzustellen oder zu pausieren. Auf diese Weise hätten alle beteiligten Parteien Zugang zu einer umfassenden und fundierten Grundlage, um sicherzustellen, dass die Auswirkungen auf die Gemeinschaft, die Umwelt, den Verkehr und andere relevante Aspekte angemessen bewertet werden können. Ich bin weiter der Überzeugung, dass eine solche Maßnahme die Entscheidungsfindung verbessern und die Interessen aller Beteiligten besser berücksichtigen würde. Ich bitte Sie daher, meine oben genannten Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Die im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes gesetzlich vorgeschriebenen Gutachten wurden erstellt.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|---|---|
| ö12 | | |
| 12.1 | Datum 07.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mein Name ist Cornelia Schulz, ich wohne Am Waldwinkel 7 in Koserow und bin direkte Anwohnerin zum „Sonderbaugelände Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und somit eine direkt Betroffene. Ich bin ganz und gar nicht mit dem Bau eines solch gigantischen Bauwerks einverstanden. Die Größe von bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche ist für einen Ort wie Koserow einfach nur "abstoßend" und passt optisch nicht in das Ortsbild. Durch die draufgesetzten Wohnungen (die durchaus zu begrüßen sind) wird der Bau noch kolossaler und unansehnlicher. Der Orteingangsbereich wird eine riesige und hässliche Einkaufslandschaft mit all ihren negativen Auswirkungen. Ist das so gewollt? Sollte man so ein Dorf entwickeln? Was sagen Stadtplaner dazu? Welche Experten haben dazu Gutachten abgegeben? Wo kann ich diese Informationen bekommen? Ansonsten fordere ich Sie hiermit auf, diese Untersuchungen / Gutachten auszuführen!</p> <p>Mich stört auch diese riesige rechteckige Form und die damit einher gehende "lange Mauer- Ansicht" zu meiner Seite hin. Diese wird meiner Meinung nach auch nicht durch Grün aufgelockert werden. Ich fordere Sie auf, an mich als Anwohnerin zu denken und die "Ansicht" auf den Markt für mich als annehmbar zu gestalten!</p> <p>Ein Beispiel: In Wolgast befindet sich ein LIDL mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche. Laut Wikipedia hat Wolgast eine Einwohnerzahl von 12.061 Einwohner. Koserow hat laut Wikipedia 1.669 Einwohner. Meine Damen und Herren, wie passt eine Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² nach Koserow? Die Größe des Marktes kann doch unter anderem nicht alleine mit den Gästezahlen im Sommer begründet werden, oder? In den Wintermonaten ist hier doch überall gähnende Leere. Auf welche Gutachten stützen Sie die Größe des Marktes? Das CIMA-Gutachten von 1/2022 wurde von der BI bemängelt. Laute Ostsee-Zeitung sollte ein neues Einzelhandelsgutachten erstellt werden? Ich kann in den Unterlagen zum Entwurf kein Gutachten finden. Somit gibt es keine Begründung für diese Marktgröße. Eine Verkleinerung des Marktes auf 795 m² wäre anzustreben. Der Markt könnte dann mit Abstand zum Wohngebiet "Am Waldwinkel" positioniert werden und Schallschutzmaßnahmen durch Wände und großzügige Bepflanzung geschaffen werden.</p> <p>Wir als Anwohner ertragen die schon jetzt anfallenden Lärmbelastungen durch den Kreisel und den Erdbeerhof. Es wäre nicht gerecht, müssten wir jetzt noch weitere Lärmpegel aushalten.</p> <p>Im Rest des Ortes wird es immer ruhiger, der eigentliche Ortskern ist ausgestorben. Ich fordere Sie hiermit auf, Untersuchungen für eine Marktentstehung im Ortskern durchzuführen! Falls es solche Untersuchungen schon gibt, fordere ich Sie auf, diese den Unterlagen beizufügen. Welche Gründe gibt es, in der Ortsmitte keinen Einkaufsmarkt zu errichten? In Zempin entsteht demnächst doch auch ein kleinerer Markt innerorts.</p> <p>Unbestritten, Koserow braucht für seine Einwohner und Gäste einen zweiten Markt. Jeder kennt die Einkaufs-Situation in den Sommermonaten. Diese kann man inzwischen als unerträglich und unzumutbar bezeichnen. Dem Vorentwurf kann ich entnehmen, dass in meiner unmittelbaren Nähe die Anlieferungs- Zone entstehen soll. Wer garantiert mir, dass sich die Lärmwerte durch den LKW und PKW Verkehr in Grenzen halten? Wird die Lieferzone zwecks Reduzierung des Lärmes eingehaust? Ich fordere Sie auf, Gutachten bezüglich der Emissionen, Lärmschall, Schattenwurf durchzuführen und den Unterlagen beizufügen!</p> <p>In unmittelbarer Nähe sind das Getränkeland, Discounter NETTO, Kaufhaus Stolz, "Allee- Center", Esso-Tankstelle und die Zufahrt zum Kölpinseer Weg. In den Sommermonaten ist dieses Areal der Hauptstraße</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - optisches Erscheinungsbild; - Lärmimmissionen; - Verschattung; - Verkehr / Verkehrssicherheit; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt.</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>enormen Belastungen durch Autos, Radfahrer und Fußgängern ausgesetzt. Sollte noch ein REWE kommen, wird mit aller Wahrscheinlichkeit der gesamte Verkehr kollabieren. Diese ganze Situation stellt meiner Meinung nach eine Gefahr dar. Zum Beispiel kreuzt dann auch der Fuß- und Radweg auch die Einfahrt zum geplanten REWE. Wie soll die Verkehrssicherheit hergestellt und gewährleistet werden? Erstellen Sie Verkehrsgutachten und fügen Sie diese den Unterlagen bei.</p> <p>Ist bei dem ganzen Gigantismus auch der Kreisverkehr der B111 mit in Betracht gezogen worden? Dieser ist auch in unmittelbarer Nähe zur geplanten Zufahrt zum REWE und es wird mit Sicherheit zu Staus in alle Richtungen führen. Welche Konzepte zur Verkehrsführung liegen diesbezüglich vor bzw. gibt es Konzepte dafür? Wie können Sie sonst solche Entscheidungen treffen!</p> <p>Ich möchte Sie bitten, die Interessen der Bürger Koserows zu vertreten und in diesem Sinne zu handeln. Bürgerinteressen sollten vor Konzerninteressen stehen. Diese Bürgerinteressen zu schützen, sollte Aufgabe des Bürgermeisters und der Gemeindevertreter sein!</p> | <p>Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Bedarf</p> <p>Es wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow zur Neuansiedlung eines Lebensmittelversorgers erstellt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt. Im Einzelhandelskonzept wurde die Anzahl der Tagestouristen wie folgt berechnet: „Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.5 kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig rd. 424.000 Tagesgäste empfangen hat.“ Die Ermittlung der Anzahl der Tagestouristen basiert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der bundeseinheitlichen Monatserhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; - den Angaben der Kurverwaltung; - der Studie „Tagesreisen der Deutschen“. <p>Die Verwendung dieser Datenquellen und das methodische Vorgehen zur Einbeziehung der Tagesgäste wurde von der CIMA bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die gegen den Berechnungsansatz vorgebrachten Einwendungen sind unsubstantiiert und daher nicht abwägungserheblich.</p> <p>Zur Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen wurde berechnet auf Grundlage von der Veröffentlichung „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen. Die Kaufkraft der Tagesgäste wurde in die</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| 12.2 | Datum 07.04.2024 | Ermittlung einbezogen. |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow ein. In Koserow hat sich in den letzten Jahren einiges getan an Bautätigkeit. Der geplante Markt stellt nur einen weiteren Schritt in Richtung Einheitsbrei und Größenwahn dar. Die geplante Größe und der Standort ist in meinen Augen ein Fehler. Als jemand der die Gemeinde schon lange kennt, bin ich erschrocken über die Entscheidungen, die im Gemeinderat getroffen werden. Koserow hatte mal einen dörflichen Charakter der zum Verweilen einlud und seinen eigenen Charme hatte. Heutzutage sehe ich Koserow mit gemischten Gefühlen. Auf der einen Seite die gemütlichen Salzhütten, die an vergangene Zeiten erinnern und auf der anderen Seite Kaufhaus Stolz, Kars Erlebnis Hof und nach Ihrer Planung ein riesiger Rewe Markt. Kontrastreicher geht es kaum noch. Auch in der Ortsmitte weichen immer mehr ortsübliche Häuser großen Gebäuden die nur noch dem Zweck dienen Touristen unterzubringen. Früher prägten Kleinteiligkeit und Ursprünglichkeit den Charakter des Ortes, heutzutage übernehmen dies immer mehr Großbauten in 0815 Architektur. Die schiere Konzentration von Gewerbeimmobilien um den Kreisverkehr erinnert schon an einen Kaufpark wie er am Rande vieler Städte zu finden ist. Dazu kommt noch der extreme Autoverkehr gerade am Kreisverkehr. Die verbliebenen Einwohner von Koserow haben von all dem nichts. Ich frage mich ernsthaft, wie die Zukunft unserer Gemeinde aussehen soll. Für die klassische Familie ist dieses Umfeld geradezu immer unattraktiver. Ein Schulweg der von Autokolonnen geprägt ist und eine Schule deren Sanierung sich immer mehr nach hinten verschiebt. Ich habe den Eindruck, dass die Vertreter der Gemeinde nicht im Sinne der Bürger handeln, sondern sich allzu gern dem großen Investor und dem Mammon verpflichtet fühlen. Gerade für uns Bürger von Koserow, bringt es keinen Vorteil, wenn der zweite Markt noch weiter von der Dorfmitte entfernt steht wie der vorhandene Markt. Diese Entwicklung hält nun schon lange an und ein Umdenken ist nicht zu erkennen. Ich fordere sie daher auf, diese Fehlentscheidung riesiger Rewe-Markt 1500 Quadratmeter zugunsten der Bürger von Koserow zu korrigieren. Die nachteiligen Auswirkungen werden das Bild unseres Ortes weiter belasten. Allein mit den Unterschriften der Onlinepetition haben sich 140 Bürger aus Koserow kritisch zum Bauprojekt positioniert! Warum finden diese Stimmen kein Gehör? Warum werden die vielen Vorschläge zum Marktbau in Koserow nicht aufgegriffen und versucht einen guten Kompromiss für alle zu finden? Die ausgelegten Papiere für den Marktbau enthalten nichts, keinerlei Anregungen von der Bürgerinitiative und allen anderen Bürgern, welche sich geäußert haben. Wurden die Stellungnahmen und Widersprüche überhaupt gelesen, frage ich mich? Wozu gibt es die Bürgerbeteiligung dann überhaupt? Alles, was im Sinne der Gemeinde und der Einwohner angemerkt wurde, der Verkehr, die gewaltige Größe, die Lärmbelastung und einiges mehr stellt sich in den Papieren und den Gutachten als "funktioniert super" dar? Wer hat diese Gutachten erstellt? Wurde das Einzelhandelsgutachten schon auf die bekannten Schwächen hin korrigiert? Wenn nein, warum nicht? Das geforderte Gutachten zu den Auswirkungen des Marktes wurde offenbar auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet? Damit ist es nicht gültig. Mir ist mitgeteilt worden, dass die Zempiner Gemeindevertreter diesen riesigen Markt in Koserow als Existenzbedrohung für ihren neu geplanten kleineren Supermarkt sehen, welcher im Übrigen im Ortszentrum errichtet werden soll. Wie passt das alles zusammen? Es müssen neue Gutachten mit authentischen Zahlen erstellt werden! Der Auftraggeber hat diese Gutachten dann auch nicht in Auftrag zu geben oder zu bezahlen. Auch das Verkehrsgutachten wurde vom Investor in Auftrag gegeben. Das Ergebnis fällt demzufolge, für Jedermann ersichtlich, positiv für die</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte für das Verfahren, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermischt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen; - Verkehr / Verkehrssicherheit; - Schallschutzmaßnahmen; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Umweltprüfung Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> <p>4. Seriöse Begutachtung Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Planung aus! Wie erst gemeint ist das? Jeder, der die Verkehrssituation hier vor Ort kennt, kauft die Ergebnisse der Untersuchung nicht ab! Wenn so mit den Auswirkungen des Marktes auf uns Einheimische umgegangen wird, nur die Gewinnspanne der Investoren zählt, läuft etwas offensichtlich nicht richtig. Ich fordere die Gemeindevertreter auf, die Belange der direkten Anwohner und Einwohner Koserows zu schützen. Lassen Sie ein neues Gutachten des Verkehrs erstellen! Es müssen unabhängige Gutachter zugelassen werden! Auch ein Schallschutzgutachten für den REWE-Markt liegt vor. Es fußt auf den Zahlen des Verkehrsgutachtens. Ich als direkte Anwohnerin sehe hier unzumutbare Belästigungen und massive Einschränkungen meiner Lebensqualität. Alleinige Änderungen in den Öffnungszeiten eines solch riesigen Supermarktes können nicht wirklich helfen und sind völlig unzureichend um den Lärm zu verringern. Sie sind geradezu ein Witz und ein Angriff auf die Gesundheit der Menschen im unmittelbaren Umfeld dieses Ungetüms. Auch hier geht es nur wieder um die Bedürfnisbefriedigung der Investoren. Der Schallschutz muss überarbeitet werden! Die Lärmbelastung für uns Anwohner muss akzeptabel sein! Ich fordere die Schaffung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen wie bepflanzte Lärmschutzwände und Baumgruppen. Ein riesiger Einkaufsmarkt erwirtschaftet Millionenumsätze und die Investition in den Schallschutz schmälert den Gewinn scheinbar. Wir direkte Nachbarn, welche seit nunmehr bald 20 Jahren hier leben sind in der Betrachtung für den Marktbau augenscheinlich irrelevant! Diese Vorgehensweise lehne ich ab! Wir Bürger müssen endlich gehört werden. Wir fordern weiterhin die Schaffung einer offenen Kommunikation und ein Schallschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Umweltgutachten, Auswirkungsgutachten, welche auch die Bedürfnisse der Anwohner aufzeigen und nicht nur die Umstände und Verhältnisse für den Investor herleiten. Ich fordere hiermit unabhängige Gutachter. Die vorliegenden Gutachten sind Gefälligkeitsgutachten und rechtlich anfechtbar. Daher fordere ich Sie auf, sich nicht nur um den schnellen Ablauf für den Investor einzusetzen, sondern auch die Bürger vom Waldwinkel zu berücksichtigen. Denn sie vertreten schließlich uns und wurden nicht als Schnittstelle für Großinvestoren gewählt</p> | <p>5. Stellungnahmen Die von den Bürger abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und berücksichtigt.</p> |
| 12.3 | Datum 23.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich nochmals Widerspruch gegen die erneute 14. Flächennutzungsänderung in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow ein. Alle meine Widersprüche behalten Gültigkeit. Erst einmal möchte ich darauf hinweisen, dass ich gar keinen Bebauungsplan in der Auslage finden kann. Wir können uns somit überhaupt kein Bild zur Planung machen. Warum wird das so gemacht? Die Baufläche wird auch nirgendwo in der Planung benannt. Das ist sehr schlecht, die Verkaufsfläche kann so noch viel größer als die eh schon viel zu groß geplanten 1500 Quadratmeter werden. Es könnte sogar noch mehr Ladenfläche für Kik-Märkte, Fressnapf oder einen anderen kleinen Laden damit gebaut werden, mit dieser unsachgemäßen Planung. Warum wird so unprofessionell geplant? Warum wird nichts genau festgelegt? Auch fällt auf, dass die Parkplätze viel zu zahlreich für 1500 Quadratmeter geplant wurden. Wenn aber auf der Wunschliste des Investors noch einige kleine Märkte stehen, passen diese viel zu vielen Parkplätzen wieder ins Bild. Bitte arbeiten Sie diese markante Schwachstelle nach. Eine Bauplanung sollte nicht solch eine Bebauung ermöglichen an dieser bereits schon viel frequentierten Einkaufslandschaft. Warum darf Koserow so viele Einkaufsmöglichkeiten an einem Ort planen? Sollten die Möglichkeiten für das Einkaufen von Lebensmitteln nicht über Koserow verteilt werden? Es sollte ein Markt für die Koserower und die Übernachtungsgäste von Koserow entstehen. Aus der Presse war zu entnehmen, dass sich der Rewe Konzern stark im Milliardenbereich verschuldet hat und die Margen nicht stimmen! Deshalb können wir</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Die erfolgte erneute Auslegung des Entwurfes ist die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB. Gegen die Unterrichtung über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans kann kein Widerspruch eingelegt werden.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermischt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen; - Verkehrsaufkommen, Verkehrssicherheit; - Schallschutzmaßnahmen; - Art des Marktes: <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Einwohner wohl auch solch ein aggressives Vorgehen der Rewe-Gruppe hier vor Ort feststellen. Sind Sie sich sicher, dass dieser Konzern der richtige für Koserow ist? Wie kommen sie darauf? Des Weiteren sehe ich keinen Bedarf für die Errichtung eines Vollsortimenters in Koserow. Wie Sie sicher auch gelesen haben, ist der Wasserverbrauch auf der Insel 25 Prozent unter dem Niveau der letzten Jahre. Daraus lässt sich eine geringere Auslastung der Gästebetten ableiten. Damit muss die Verkaufsfläche auch nicht so riesig ausfallen, Auch Koserow ist zurzeit nicht ausgebucht und wird trotzdem von Autolawinen angesteuert. In Zeiten angespannter wirtschaftlicher Lage ist es auch unwahrscheinlich, dass sich dies in den nächsten Jahren ändern wird. Ich halte es für wenig überlegt zu diesem Zeitpunkt eine enorme Überkapazität zu schaffen. Wer soll dort im Winter einkaufen? Warum müssen wir noch mehr Menschen zum Einkaufen nach Koserow locken mit diesem übergroßen Markt? Der Fachkräftemangel ist schon jetzt im Netto Markt zu spüren, glauben sie ernsthaft Saisonkräfte für einen weiteren Markt stehen Schlange? Ich lehne Ihre Pläne entschieden ab, und fordere Sie auf diese zu überarbeiten. In Koserow hat sich in den letzten Jahren einiges getan an Bautätigkeit. Der geplante Markt stellt nur einen weiteren Schritt in Richtung Einheitsbrei und Größenwahn dar. Die geplante Größe und der Standort ist in meinen Augen weiter ein Fehler. Als jemand der die Gemeinde schon lange kennt, bin ich erschrocken über die Entscheidungen, die im Gemeinderat getroffen werden. Koserow hatte mal einen dörflichen Charakter der zum Verweilen einlud und seinen eigenen Charme hatte. Heutzutage sehe ich Koserow mit gemischten Gefühlen. Auf der einen Seite die gemütlichen Salzhütten, die an vergangene Zeiten erinnern und auf der anderen Seite Kaufhaus Stolz, Karls Erlebnis Hof und nach Ihrer Planung ein riesiger Rewe Markt. Kontrastreicher geht es kaum noch. Auch in der Ortsmitte weichen immer mehr ortsübliche Häuser großen Gebäuden die nur noch dem Zweck dienen Touristen unterzubringen. Früher prägten Kleinteiligkeit und Ursprünglichkeit den Charakter des Ortes, heutzutage übernehmen dies immer mehr Großbauten in 0815 Architektur. Die schiere Konzentration von Gewerbeimmobilien um den Kreisverkehr erinnert schon an einen Kaufpark wie er am Rande vieler Städte zu finden ist. Dazu kommt noch der extreme Autoverkehr gerade am Kreisverkehr. Die verbliebenen Einwohner von Koserow haben von all dem nichts. Ich frage mich ernsthaft wie die Zukunft unserer Gemeinde aussehen soll. Für die klassische Familie ist dieses Umfeld geradezu immer unattraktiver. Ein Schulweg der von Autokolonnen geprägt ist und eine Schule deren Sanierung sich immer mehr nach hinten verschiebt. Ich habe den Eindruck, dass die Vertreter der Gemeinde noch immer nicht im Sinne der Bürger handeln, sondern sich allzu gern dem großen Investor und dem Mammon verpflichtet fühlen. Gerade für uns Bürger von Koserow bringt es keinen Vorteil, wenn der zweite Markt noch weiter von der Dorfmitte entfernt steht wie der vorhandene Markt. Diese Entwicklung hält nun schon lange an und ein Umdenken ist nicht zu erkennen. Ich fordere sie daher auf diese Fehlentscheidung riesiger Rewe-Markt 1500 Quadratmeter zugunsten der Bürger von Koserow an korrigieren. Die nachteiligen Auswirkungen werden das Bild unseres Ortes weiter belasten. Allein mit den Unterschriften der Onlinepetition haben sich 140 Bürger aus Koserow kritisch zum Bauprojekt positioniert! Warum finden diese Stimmen noch immer kein Gehör? Warum werden die vielen Vorschläge zum Marktbau in Koserow noch immer nicht aufgegriffen und versucht einen guten Kompromiss für alle zu finden? Die ausgelegten Papiere für den Marktbau enthalten weiter nichts, keinerlei Anregungen von der Bürgerinitiative und allen anderen Bürgern, welche sich geäußert haben. Wurden die Stellungnahmen und Widersprüche überhaupt gelesen, frage ich mich immer noch? Wozu gibt es die Bürgerbeteiligung dann überhaupt? Alles, was im Sinne der Gemeinde und der Einwohner angemerkt wurde, der Verkehr, die gewaltige Größe, die Lärmbelastung und einiges mehr stellt sich in den Papieren und den Gutachten als</p> | <p>Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>„funktioniert super“ dar? Wer hat diese Gutachten erstellt? Wurde das Einzelhandelsgutachten nun schon auf die bekannten Schwächen hin korrigiert? Wenn nein, warum noch immer nicht? Das geforderte Gutachten zu den Auswirkungen des Marktes wurde offenbar auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts erarbeitet. Damit ist es nicht gültig. Mir ist mitgeteilt worden, dass die Zempiner Gemeindevertreter diesen riesigen Markt in Koserow als Existenzbedrohung für ihren neu geplanten kleineren Supermarkt sehen, welcher im Übrigen im Ortszentrum errichtet werden soll. Wie passt das alles zusammen? Es müssen neue Gutachten mit authentischen Zahlen erstellt werden! Der Auftraggeber hat diese Gutachten dann auch nicht in Auftrag zu geben oder zu bezahlen. Auch das Verkehrsgutachten wurde vom Investor in Auftrag gegeben. Das Ergebnis fällt demzufolge, für Jedermann ersichtlich, positiv für die Planung aus! Wie erst gemeint ist das? Jeder, der die Verkehrssituation hier vor Ort kennt, kauft die Ergebnisse der Untersuchung nicht ab! Wenn so mit den Auswirkungen des Marktes auf uns Einheimische umgegangen wird, nur die Gewinnspanne der Investoren zählt, läuft etwas offensichtlich nicht richtig. Ich fordere die Gemeindevertreter hiermit wiederholt auf, die Belange der direkten Anwohner und Einwohner Koserows zu schützen. Lassen Sie ein neues Gutachten des Verkehrs erstellen! Es müssen endlich unabhängige Gutachter zugelassen werden! Auch ein verwertbares Schallschutzgutachten für den REWE-Markt liegt immer noch nicht vor. Das vorliegende fußt auf den Zahlen des Verkehrsgutachtens, welches sehr mangelhaft ist. Ich als direkte Anwohnerin sehe hier unzumutbare Belästigungen und massive Einschränkungen meiner Lebensqualität. Alleinige Änderungen in den Öffnungszeiten eines solch riesigen Supermarktes können nicht wirklich helfen und sind völlig unzureichend um den Lärm zu verringern. Sie sind geradezu ein Witz: und ein Angriff auf die Gesundheit der Menschen im unmittelbaren Umfeld dieses Ungetüms. Auch hier geht es nur wieder um die Bedürfnisbefriedigung der Investoren. Der Schallschutz muss überarbeitet werden! Die Lärmbelastung für uns Anwohner muss akzeptabel sein! Ich fordere weiter die Schaffung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen wie bepflanzte Lärmschutzwälle und Baumgruppen. Ein riesiger Einkaufsmarkt erwirtschaftet Millionenumsätze und die Investition in den Schallschutz schmälert den Gewinn scheinbar. Wir direkte Nachbarn, welche seit nunmehr bald 20 Jahren hier leben, sind in der Betrachtung für den Marktbau augenscheinlich irrelevant! Diese Vorgehensweise lehne ich noch immer ab! Die Bürgerbeteiligung muss endlich in den Auslagepapieren ersichtlich werden. Warum wurde die neue Auslegung überhaupt ausgegeben? Es finden sich nur sehr wenige neue Änderungen, unter anderem das Umweltgutachten. Wenn dort schützenswerte Arten festgestellt wurden müssen diese auch nach den Vorgaben der Behörden umgesiedelt werden. Wir Bürger müssen endlich gehört werden und unsere Vorschläge sichtbar in der Planung werden. Warum werden wir einfach übergangen? Wie kann die Gemeinde der Pflicht des Abwägens der Marktplanung nicht nachkommen, es wird einfach durchgewunken was der Investor wünscht. Wir fordern weiterhin die Schaffung einer offenen Kommunikation und ein Schallschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Umweltgutachten, Auswirkungsgutachten, welche auch die Bedürfnisse der Anwohner aufzeigen und nicht nur die Umstände und Verhältnisse für den Investor herleiten. Ich fordere hiermit unabhängige Gutachter. Die vorliegenden Gutachten sind Gefälligkeitsgutachten und rechtlich anfechtbar. Daher fordere ich Sie auf sich nicht nur um den schnellen Ablauf für den Investor einzusetzen, sondern auch die Bürger vom Waldwinkel zu berücksichtigen. Denn sie vertreten schließlich uns und wurden nicht als Schnittstelle für Großinvestoren gewählt. Dies nochmals mit meiner erneuten Stellungnahme bekräftigen zu müssen ist mehr als befremdlich. Bitte prüfen Sie die ausgelegte Planung sehr gewissenhaft. Gegebenenfalls sollte die aktuelle Planung aufgegeben werden, wenn nicht erkennbar nachgearbeitet wurde um rechtliche Auseinandersetzungen zu</p> | <p>Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>Das angesprochene Thema „Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 BauGB wird durch die Gemeindevertretung eingehalten. Zwischenstände zu Erarbeitungen /</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | vermeiden. | <p>Entwicklungen der Entwürfe von Bauleitplanungen sind nicht vorgesehen. Die Gemeindevertretung wurde sehr wohl über die Stellungnahmen informiert. Dies erfolgte in Anlehnung an die hier vorliegenden Vorschläge zur Abwägung. Es bedurfte keiner neuerlichen Beschlüsse, da die Gemeindevertretung protokollarisch die Zustimmung zur weiteren Bearbeitung gegeben hat. Das Ergebnis der Behandlung der Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit liegt hiermit vor.</p> <p>5. Begutachtung Fehler im „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow“ vom 31. Januar 2022 und in der „Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow“ vom 12. Mai 2023, jeweils erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH, sind nicht erkennbar.</p> <p>6. Umweltprüfung Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird ein detaillierter Umweltprüfbericht auf der Grundlage einer Kartierung erstellt. Sollten streng geschützte Tierarten festgestellt werden erfolgt deren Umsiedlung.</p> <p>7. Seriöse Begutachtung Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|--|
| ö13 | | |
| 13.1 | Datum 20.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir wohnen in der Siedlung „Am Waldwinkel“. Ihren Plänen entnehmen wir noch immer, dass nunmehr unmittelbar neben unserer Siedlung noch immer ein sehr großer REWE-Markt gebaut werden soll. Bereits, wie schon mehrfach dargestellt, haben wir in den vergangenen 2 Jahren versucht mit Ihnen über das Projekt zu sprechen und um Berücksichtigung unserer Sorgen und Wünsche gebeten. Leider werden wir immer nur noch weiter vertröstet und fühlen uns somit zunehmend übergangen. Eine von der Gemeindevertretung versprochene Arbeitsgruppe, in der unsere Wünsche und Bedenken abgestimmt werden sollten, wurde weiterhin nicht eingerichtet. Hinweise, die wir gegeben hatten, wurden und werden weiter außer Acht gelassen und somit ignoriert. Das Bauvorhaben wurde im Interesse des Investors noch zusätzlich erweitert. Neben dem riesigen Einkaufsmarkt sollen nun auch noch Wohnungen darauf gebaut werden. Wir machen deshalb wiederum von unserem Recht Gebrauch und legen hiermit Widerspruch zu Ihrer Planung ein. Nicht hinnehmen wollen wir weiterhin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Sicherheit, die Gesundheit und das Leben unserer Kinder durch das Vorhaben gefährdet wird. Der Kölpinseer Weg ist der Weg für unsere Kinder zur Grundschule und zum Hort. Dieser Weg wird dann zusätzlich mit mehreren tausend Fahrzeugen von REWE-Kunden täglich befahren. Bereits jetzt ist der Ortseingang in Koserow verstopft und völlig unübersichtlich durch die vielen Einfahrten zur Tankstelle, zum Stolz, zum Netto, zur Radwegeinmündung, zur Einmündung Kölpinseer Weg, etc. 140 zusätzliche Parkplätze erfordern somit dringendst ein fundiertes Verkehrsgutachten. Ohne die sorgfältige Analyse und einer für mich, als benachbarter Bürger zu erwartenden Darstellung der Auswirkungen solcher enormen PKW-Verdichtung, ist eine weitere Planung somit ein Angriff auf das Wohl der direkten Anlieger dieses Vorhabens. Kann die vorhandene Infrastruktur überhaupt den zusätzlichen Verkehr bewältigen? Es wäre ein Horrorszenario, sollte erst dieser gewaltige Markt nebst Parkplatz errichtet werden und eine Anpassung der Straßenführung etc. dann erst Jahrzehnte später möglich werden. Dies lehne ich ab. Die Machbarkeit und der Bedarf für dieses Projekt sollten ermittelt werden! Für die Sicherheit unserer Kinder und die alten Menschen scheint sich weiterhin niemand zu interessieren. Da ich in den Auslegungsunterlagen noch immer keine Informationen bezüglich der zukünftigen Planung des deutlich zunehmenden Verkehrs für diesen Bereich finde, fordere ich Sie hiermit auf, dies der Auslegung beizulegen. Die Hauptsache scheint weiterhin zu sein, man kann möglichst viel einkaufen an dieser riesigen Ansammlung von Einkaufsgelegenheiten! - Unsere Lebensqualität in der Wohnsiedlung „Am Waldwinkel“ wird durch das Vorhaben erheblich verringert. In den vergangenen Jahren wurden sehr viele Verkaufs- und Urlaubereinrichtungen am Ortseingang gebaut. Z.B. das Kaufhaus Stolz, der Erdbeerhof, das Allee-Center etc. Für diese Einrichtungen wurden ebenfalls hunderte Stellplätze eingerichtet und sogar ein Kreisell an der B111 gebaut. Das verursacht in unserer Wohnsiedlung sehr viel Lärm, Staub, Gestank und Müll. Dagegen unternommen wurde bis heute allerdings nichts. Dieser Zustand wird weiter verschärft mit so einem großen REWE-Markt und tausenden zusätzlichen Fahrzeugen täglich. Das empfinden wir als ungerecht! Die Auswirkungen einer Marktansiedlung sind gerecht auf das Gemeindegebiet zu verteilen. Ungerechte soziale Strukturen sind durch eine fachgerechte Standortwahl zu verhindern, die faire Verteilung der Auswirkungen ist in Gutachten zu untersuchen und darzustellen. Dies kann ich in den Auslageunterlagen nirgendwo finden. Ich verweise hiermit auf mein Recht der umfänglichen Information § 3 Abs. 1 BauGB. Aber Hauptsache man kann möglichst viel einkaufen! Wir | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Verkehrssicherheit; - Ortsbild; - Auswirkung auf andere Einzelhandelsbetriebe; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>schlagen weiterhin vor das REWE-Projekt an der Stelle aufzugeben und stattdessen lieber das Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu erweitern. Die Koserower Bevölkerung ist jetzt schon überaltert und liegt deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Damit kommen junge Familien und Kinder in den Ort und nicht nur immer noch mehr Urlauber. Zudem bleibt festzustellen, die Gemeindevertretung hatte mit dem Entwicklungskonzept Koserow 2020 + genau dies für den Bereich Kölpinseer Weg geplant. Ebenso wurde der Bereich für die Marktansiedlung als ungeeignet und als zu konfliktreich nicht weiter betrachtet. Den Inhalt setze ich somit als bekannt voraus und dringe auf eine Erklärung der Gemeindevertreter und des Bürgermeisters, warum entgegen der Beschlussfassung zum Entwicklungskonzept agiert wird. Ein kleinerer Supermarkt kann weiterhin doch da gebaut werden, wo bereits die potenziellen Kunden wohnen oder sich aufhalten: z.B. in der Förster-Schrödter-Straße oder an der Seebrücke. Die Fläche in der Förster-Schrödter-Straße soll mit 5200m² als solches sogar noch viel größer sein, als die Fläche, die in Zempin für den Marktneubau mit 3700m² zur Verfügung steht. Welche Argumente sprechen somit gegen eine Marktansiedlung in der Förster-Schrödter-Straße?</p> <p>Ich fordere eine vergleichende Flächenanalyse für die Auswahl eines optimalen Standorts für das Einzelhandelsgeschäft, indem Sie Fakten und Daten verwenden, um fundierte Entscheidungen zu treffen. Dies minimiert Risiken. Diese Ausarbeitung sollte dann den Unterlagen zur Auslegung beigefügt werden. Das breite Prinzip der Bürgerbeteiligung, sichert uns betroffenen Bürgern das Recht auf umfängliche Information und Transparenz für Angelegenheiten im direkten Lebensumfeld zu. Bitte kommen Sie dem nach. Anführen möchte ich zusätzlich, dass auch weitere Informationen zu</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Standortwahl 2. Städtebaulichen Aspekten 3. Architektonischer und struktureller Planung des Gebäudes 4. Bodengutachten 5. Umweltgutachten 6. Einzelhandelsgutachtenbewertung CIMA 7. Emissionsgutachten 8. Untersuchungen zu Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden fehlen. | <p>Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | | <p>nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>Die angesprochenen Themen werden auf der Ebene der Bauleitplanung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ behandelt und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben einer Lösung zugeführt.</p> <p>4. Konzept „Koserow 2020“</p> <p>Es besteht tatsächlich kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es:</p> <p><i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i></p> <p>Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht.</p> <p>Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22:</p> <p><i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i></p> <p>Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelbetriebes gefordert. Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22:</p> <p><i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i></p> <p>Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> |
| 13.2 | Datum 12.04.2024 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohnerin und damit direkt betroffene Bürgerin von den vorliegenden Änderungen des | Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt Die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte für das Verfahren, |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Flächennutzungsplanes möchte ich mich zu dem ausgelegten Flächennutzungsplan äußern. Wir wohnen in der Siedlung „Am Waldwinkel“. Ihren Plänen entnehmen wir weiterhin, dass unverändert unmittelbar neben unserer Siedlung noch immer dieser sehr große REWE-Markt gebaut werden soll.</p> <p>Bereits, wie schon mehrfach dargestellt, haben wir in den vergangenen fast 3 Jahren versucht mit Ihnen über das Projekt zu sprechen und um Berücksichtigung unserer Sorgen und Wünsche gebeten. Leider werden wir immer nur weiter vertröstet und fühlen uns somit zunehmend übergangen. Alle von uns abgegebenen Stellungnahmen finden keinerlei Beachtung in den bislang veröffentlichten Auslegungsunterlagen.</p> <p>Eine von der Gemeindevertretung versprochene Arbeitsgruppe, in der unsere Wünsche und Bedenken abgestimmt werden sollten, wurde weiterhin nicht eingerichtet. Das Bauvorhaben wurde im Interesse des Investors noch zusätzlich erweitert. Neben dem riesigen Einkaufsmarkt sollen nun auch noch Wohnungen darauf gebaut werden. Wir machen deshalb wiederum von unserem Recht Gebrauch und legen hiermit Widerspruch zu Ihrer Planung ein und verweisen auf alle bislang abgegebenen Stellungnahmen, welche ihre Gültigkeit behalten. Alle folgenden Ausführungen meinerseits beziehen sich daher auf:</p> <p>Beteiligungsunterlagen zum Beschluss GVKo-0838/23 vom 11.12.2023 über den Entwurf und die Auslegung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ welche am 05.03.2024 auf der Web-Seite der Gemeinde Koserow (https://www.amtusedom.de/?page_id=581) veröffentlicht wurden.</p> <p>Inhalt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemeines zum Planverfahren 2. Verkehrseinschätzungen 3. Schalleinschätzungen 4. Abgaseinschätzung 5. Die Arbeitsgruppe zum Ausgleich der Interessen der Bevölkerung und des Investors <p>1. Allgemeines zum Planverfahren</p> <p>In der Begründung der Änderung steht eine Formulierung, welche ich so nicht nachvollziehen kann. Aufgrund der Lagesituation auf der Insel Usedom erfreut sich das Ostseebad Koserow ständig am Zuspruch von Urlaubern und Touristen, der jährlich zunimmt. Es muss auch die Versorgung für die Bevölkerung und der Gäste der Gemeinde Ostseebad Koserow gesichert werden. (Seite 4 unter Punkt 1.3. Anlass der Planung)</p> <p>Als Einwohnerin kann ich verstehen, dass der Markt notwendig ist, aber wie rechtfertigen Sie eine solche Größe mit solch einem starken negativen Einfluss auf den Verkehrsfluss, auf die Schallemissionen und dem damit einhergehenden touristischen Erlebnis? Im Punkt 3.3.2 der verkehrstechnischen Untersuchung zum B Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow, nachfolgend „Verkehrstechnische Untersuchung“ genannt, wird die Lage ganz anders eingeschätzt.</p> <p>Da auch in den umliegenden Ortschaften Vollsortimenter angesiedelt sind, liegt die Kernbedeutung des Marktes in der Nahversorgung Koserows. Mit rund 60 % des Aufkommens ist der Zielverkehr des Plangebiets im Zuge der Nahversorgung durch Bewohner und Touristen in Koserow zu erwarten, wobei die Gemeinde nördlich des Plangebiets beginnt. (Seite 17 unter Punkt 3.3.2 Räumliche Planung)</p> <p>Im Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, nachfolgend "Umweltbericht " genannt, wird das folgendermaßen eingeschätzt:</p> <p>Künftig soll für den maßgeblichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (großflächig) und Wohnen“ dargestellt werden. Damit soll die Möglichkeit der Entwicklung und Realisierung</p> | <p>hier 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermischt.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Verkehrssicherheit; - Lärmimmissionen; - Schadstoffe; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>entsprechender Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Ostseebad Koserow an einem dafür geeigneten Standort geschaffen werden. (Seite 6 Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes)</p> <p>Als Anwohnerin kann ich bereits jetzt alles bekommen was so gebraucht wird. Ich sehe ein, dass die Ausweitung eines Warenangebotes in bestimmten Fällen durchaus Sinn machen kann, aber warum wird in der kleinen Gemeinde Koserow nun ein Konkurrenzstandort zu den im Verkehrsgutachten genannten „Vollsortimentern anderer umliegender Gemeinden“ entwickelt?</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten kann ich lesen, dass der Auftraggeber des Gutachtens, die „Stolz Holding GmbH“ ist. Damit haben wir in Koserow die Situation, dass der Auftraggeber direkt nebenan einen mittelgroßen Shop mit 2 Häusern betreibt, welcher in einer Kette organisiert ist. Für mich als Anwohnerin steht es daher außer Frage, dass die Stolz Holding durch ihre Unterstützung und die Besitzverhältnisse direkten Einfluss in die aufkommende Marktgestaltung nehmen kann und wird.</p> <p>Aktuell gibt es als Einkaufsstätte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Karls Erdbeerhof als Freizeitpark, nachdem der signifikante Einzelhandelsbereich durchschritten wurde, mit der Option der Freizeitznutzung, welche nur durch ein Durchschreiten des Einzelhandelsbereichs verlassen werden kann. - Kaufhaus Stolz mit Maritim und Textilangebot direkt in die Planung involviert - Der bestehende Netto und Getränkeland, dem ein Konkurrent entsteht - Kleinere andere Geschäfte mit Textil und anderen Angeboten - Lebensmittelgeschäfte in Nachbargemeinden welche ebenfalls erhebliche Konkurrenz bekommen werden. <p>Die Einwohnerzahl der Gemeinde liegt laut dem „Einzelhandelskonzept Ostseebad Koserow 2022“ der CIMA Beratung + Management GmbH“, nachfolgend Einzelhandelsgutachten genannt zum Erhebungsendzeitpunkt Januar 2022 bei 1718 Einwohnern! Aktuell hat die Gemeinde leichten Zuwachs und steht auf 1730 zum Erhebungszeitpunkt 12/2022 laut Webseite der Gemeinde Koserow. (https://www.amtusedom.de/?page_id=78)</p> <p>Im Einzelhandelsgutachten steht folgendes in der Einleitung:</p> <p>Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Ostseebad Koserow im November 2021.</p> <p>Da die Verkaufsflächen der überregionalen Freizeiteinrichtung „Karls Erlebnisdorf“ (insgesamt rd. 2.450 m² Vklfl.) die Statistiken zur Angebotsseite stark verfälschen würden, wurden diese Flächen in der nachfolgenden Betrachtung ausgeblendet. (Seite 5 1.4.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze). Warum ist das so? Es ist eindeutig, dass die CIMA zur Einschätzung kam, dass es in Karls Erdbeerhof Dinge zu kaufen gibt. Das sind nicht nur Marmelade, sondern auch Geschirr und andere Dinge, welche sonst wohl in einem Vollsortimenter Platz haben. Wie kommt die CIMA und auch die Gemeinde zu der Einschätzung, dass dieses Angebot, welches offensichtlich existiert, großzügig ignoriert werden kann und die Betrachtung „Stark verfälschen würden“?</p> <p>Koserow ist ein touristischer Siedlungsschwerpunkt und hat dort folgende Begründung.</p> <p>Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Siedlungsschwerpunkte festgelegt werden. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.</p> <p>In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt</p> | <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren. (RREP VP 2010 Punkt 3.3 Absatz 3)</p> <p>Welche Art von Waren kann der Vollsortimenter REWE nun beisteuern, nachdem der Gutachterauftraggeber zu einem Teil auch Landeigner direkter Nachbar und damit ohne Zweifel befangen ist und bereits ein erhebliches touristisches Angebot hat? Warum ist der Karls nicht als das eingestuft ist, was er ist?</p> <p>Die Planung sollte diese Missstände aufnehmen und den neuen Markt in einer verträglichen Größe von maximal 1200m2 entwickeln. Das Angebot wäre weiterhin sicher adäquat! Bei einer geringeren Größe müssten meine Kinder sowie alle Anwohner in der Umgebung auch nicht mit den extremen Auswirkungen leben, welche eine weitere starke Verdichtung nach sich zieht. Die Lärmemissionen wären wegen des praxisnäheren Platzangebotes auch einfacher zu handhaben.</p> <p>2.Verkehrseinschätzung</p> <p>Nicht hinnehmen wollen wir weiterhin, dass die Sicherheit, die Gesundheit und das Leben unserer Kinder durch das bislang veröffentlichte Vorhaben gefährdet wird. Der Kölpinseer Weg ist der Weg für unsere Kinder zur Grundschule und zum Hort. Dieser Weg wird dann zusätzlich mit mehreren tausend Fahrzeugen von REWE-Kunden täglich befahren. Bereits jetzt ist der Ortseingang in Koserow bekanntlich verstopft und völlig unübersichtlich durch die vielen Einfahrten zur Tankstelle, zum Stolz, zum Netto, zur Radwegeinmündung, zur Einmündung Kölpinseer Weg, etc. 116- 136 zusätzliche Parkplätze erfordern somit dringendst ein fundiertes Verkehrsgutachten mit verlässlicher Zahlengrundlage. Ohne die sorgfältige Analyse und einer für mich als benachbarte Bürgerin zu erwartenden realistischen Darstellung der Auswirkungen solcher enormen PKW-Verdichtung ist eine weitere Planung aus folgenden Gründen somit ein Angriff auf das Wohl der direkten Anlieger dieses Vorhabens. Ebenso lehnen wir die Planung und Errichtung von neuen Straßen nur für die Ansiedlung eines riesigen Einzelhandelsgeschäftes aus vielfältigen Gründen ab. Ich freue mich, dass Sie unserer Forderung nach einem Verkehrsgutachten nachgekommen sind. Ich war allerdings enttäuscht, als ich lesen musste, dass dieses durch die Stolz Holding in Auftrag gegeben wurde und damit eine Befangenheit sichtbar ist! Stolz hat ein direktes Interesse an der Entwicklung des Standortes und die übersendeten Zahlen werden sogar von dem Ingenieurbüro bereits in ihrer Zuverlässigkeit mit der Begründung angezweifelt:</p> <p><i>Die Datengrundlage von 2018 ist aufgrund ihres Alters nur noch bedingt als repräsentativ anzusehen. Aktuellere Zählzahlen liegen im unmittelbaren Umfeld nicht vor. (Seite 9 Verkehrstechnische Untersuchung)</i></p> <p>Ich habe keinen Zweifel an der Berechnung selbst, allerdings sind zweifelhaft Ausgangszahlen nicht glaubhafter, wenn diese sogar vom zuständigen Ingenieurbüro als nicht ausreichend betrachtet werden. Ich muss davon ausgehen, dass der erhebliche Aufwuchs im Kfz Verkehr, durch betont niedrige Quellwerte, welche auch noch als nicht repräsentativ gelten, da diese veraltet und der Erhebungszeitraum zu kurz ist kein vertrauenswürdigen Gutachten nach sich ziehen. Somit liegen keine aktuell für die Berechnung aussagekräftigen und seriösen Zahlengrundlagen vor.</p> <p>Da sowohl das Verkehrsgutachten wie auch das Schallgutachten mit unseriösen Zahlen arbeitet, welche alt</p> | <p>Lebensmittelvollsortimenters ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebiet). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor.</p> <p>Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische</i></p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>und zudem nur mit einer sehr kurzen Prüfung erhoben wurden, ist eine Erhebung der Daten in diesem Jahr zur Sommerzeit notwendig, um reale Werte abzubilden und Gefahreinschätzungen vornehmen zu können! Im Sinne der Sicherheit der Kinder, dem Erhalt der Wohnqualität des Wohngebietes und auch aufgrund des zu erwartenden starken Aufwachsens der Lautstärke von der B111 durch deutlich mehr Fahrzeuge, ist eine Überprüfung der Schallschutzvorkehrungen durchzuführen! Ich fordere eine konsequente Anpassung an die neuen Gegebenheiten, welche durch die realen Zahlen des Verkehrs der B111 zu erwarten sind! Lärm macht krank. Die Bauleitplanung muss das mit allen Konsequenzen beachten und soweit möglich verhindern!</p> <p>Im Verkehrsgutachten ist zu lesen, für den KP 1 ist im Prognosehorizont zu beachten, dass das zugehörige Verkehrsgutachten mit der bestehenden Infrastruktur Defizite im Verkehrsablauf aufgezeigt hat. Als Maßnahme wird dabei ein Bypass von der B 111 west zum Karls- Erdbeerhof (Damerow) vorgeschlagen. Ebenso wird der Fuß und Radverkehr künftig nicht mehr plangleich die Knotenarme queren. Es wird ein Brückenbauwerk oder Tunnel für den Fuß- und Radverkehr vorgeschlagen. Diese Infrastrukturmaßnahmen werden im Gutachten mit der höchsten Priorität eingestuft. Sie werden hier für den Prognosehorizont daher als gesetzt angesehen und finden in den nachfolgenden Betrachtungen entsprechend Berücksichtigung. Die Maßnahmen befinden sich beim zuständigen Straßenbauamt Neustrelitz derzeit nur in der Vorplanung und genießen keinerlei Priorisierung! Diese offensichtliche Diskrepanz ist zum Wohle der Allgemeinheit in der Planung zu berücksichtigen! Ich fordere ein neues Verkehrsgutachten!</p> <p><i>Seite 22 Punkt 3.4.2 Verkehrstechnische Untersuchung</i> <i>Die Maßnahme befindet sich in Vorplanung allerdings ist kein Zeitpunkt und keine konkrete Ausführung seitens des zuständigen Straßenbauamtes genannt worden.</i></p> <p>Es ist also davon auszugehen, dass Kinder zum Zeitpunkt der Ausführung, welche hier als gesetzt angenommen wird, bereits seit einiger Zeit berufstätig sein werden, wenn diese keinen Unfall am überlasteten Kreisverkehr erleiden! Eine Annahme auf einer unbestätigten und nicht terminierten Maßnahme beruhen zu lassen, ist für Anwohner/Einwohner und auch betroffene Randreisende sowie vor allem für Kinder eine unverhältnismäßige Zumutung.</p> <p>Ich fordere eine Lösung für die sichere Passage am Kreisverkehr und dem beplanten Bereich, welche durch die Gemeinde ausgelöst und durch die Straßeneigner ausgeführt wird, in Ausführungseinheit mit der vorliegenden Bauplanung</p> <p>3. Schalleinschätzung</p> <p>In der Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 »Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg« in Koserow, nachfolgend Schalluntersuchung genannt, sind viele Abbildungen und es kommt zur folgenden Einschätzung:</p> <p><i>Zusammenfassung</i> <i>Die Gemeinde Koserow auf Usedom plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 »Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg«<. Es ist die Errichtung eines REWE-Markts mit darüber angeordneter Wohnbebauung beabsichtigt. Das Plangebiet wird im Norden durch den Kölpinseer Weg begrenzt. Im Südosten grenzen Einfamilienhäuser an das Plangebiet. Im Südwesten befindet sich die Bundesstraße B111 sowie ein Kreisverkehr. Die Umgebung ist vorwiegend durch Gewerbenutzung (z. B. Netto-Markt, Tankstelle, Kaufhaus, Karls Erlebnis-Dorf) geprägt.</i> <i>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die Richtwerte</i></p> | <p><i>Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>5. Konzept „Koserow 2020“</p> <p>Es besteht kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es: <i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i></p> <p>Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht.</p> <p>Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22: <i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i></p> <p>Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gefordert.</p> <p>Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22: <i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i></p> <p>Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern.</p> <p>6. Seriöse Begutachtung</p> <p>Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden im Nachtzeitbereich an den südöstlich gelegenen Immissionsorten an der Straße Am Waldwinkel überschritten. Es ergeben sich zudem nachts Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. Zur Vermeidung des potenziellen Immissionskonflikts im Nachtzeitbereich ist mit organisatorischen Maßnahmen sicherzustellen, dass die Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht genutzt werden.</p> <p>Fazit:</p> <p>Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept im Zusammenhang mit der benannten nächtlichen Einschränkung des Kundenparkplatzes ist der Betrieb des geplanten REWE-Markts schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig. (Seite 42 Schalltechnische Untersuchung)</p> <p>Leider kann ich in dem Schallschutzgutachten keine Zahlen in den Anlagen erkennen, welche Auswirkungen die Baumaßnahme auf die B111 hat. Damit kann das Gutachten nicht vollumfänglich erklären, wie stark die Beeinträchtigung, welche ohne Zweifel bei dem wahrscheinlichen Aufwuchs an Verkehr auf der B111 hinzugefügt wird, ist.</p> <p>Ich fordere daher die vollständige Untersuchung des Bereichs an der B111, welche ebenfalls noch stärker als ohnehin jetzt schon, belastet sein wird. Die notwendigen Grunddaten sind im Sommer 2024 zu erheben, um ein realistisches Bild der negativen Auswirkungen vorhersagen und Maßnahmen ergreifen zu können. Zudem ist zur Häuserreihe „Am Waldwinkel“ unter anderem z.B. eine geeignete Schallschutzmauer und üppige Begrünung zu errichten, welche die negativen Auswirkungen der Lüftungsanlagen in der Nacht begrenzen. Es sollten entsprechende Fachleute in diesen Prozess involviert werden und die Anwohner des Waidwinkels endlich in die Planung mit einbezogen werden. Nur so kann und muss die Gesundheit unserer Kinder sowie der Anwohnerinnen und Anwohner geschützt werden!</p> <p>4. Abgaseinschätzung</p> <p>in dem vorliegenden Verkehrsgutachten, sind keine Angaben zu den zu erwartenden Abgasemissionen des zusätzlich aufkommenden Verkehrs enthalten. Da aufgrund der nicht vorhandenen Ladeinfrastruktur davon ausgegangen werden muss, dass ein erheblicher Teil der Kunden und Nutzer von Kraftfahrzeugen mit Verbrennermotoren unterwegs sind, was auch langfristig nur sehr langsam geändert werden wird, muss ich damit rechnen, dass der zu erwartende zusätzliche Verkehr in erheblichem Maße Abgasemissionen verursacht. Dies ist daher durch die Verwaltung zu prüfen!</p> <p>Ich fordere daher, dass das vorliegende Gutachten um diesen Faktor erweitert wird!</p> <p>5. Die Arbeitsgruppe zum Ausgleich der Interessen der Bevölkerung und des Investors</p> <p>Am 12.07.2024 ist eine Arbeitsgruppe beschlossen worden, welche bis heute nicht eingesetzt wurde! Das kann so nicht sein! Als Bürgerinnen und Bürger haben wir ein Recht darauf, dass geltende Beschlüsse zum Wohle der Allgemeinheit umgesetzt werden! Ich fordere Sie daher auf, die Arbeitsgruppe sofort einzuberufen, um die Interessen der Bürgerinnen und Bürger auch berücksichtigen zu können und verweise wiederholt auf das Prinzip Bürgerbeteiligung.</p> <p>Zur leichteren Nachkontrolle habe ich das entsprechende Protokoll unten angehängt. Die betreffende Passage habe ich der Klarheit wegen markiert.</p> <p>[Auszug Protokoll 13. Sitzung Gemeindevertretung Koserow vom 12.07.2021]</p> <p>Solange die vorgebrachten Punkte nicht ausreichend geklärt sind, lehne ich die Änderung des der Flächennutzung mit dem Verlust der Vegetation, welche ich als Wald anerkenne, ausdrücklich ab.</p> <p>Wir schlagen weiterhin vor, dass das REWE-Projekt an der Stelle aufzugeben ist und stattdessen lieber das</p> | <p>anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> <p>7. Öffentlichkeitbeteiligung</p> <p>Die im Baugesetzbuch vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung ist erfolgt. Es wird in der Stellungnahme verkannt, dass keine Pflicht der Gemeinde besteht die Forderungen aus einer Stellungnahme zu übernehmen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu erweitern ist. Die Koserower Bevölkerung ist jetzt schon überaltert und liegt deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Damit kommen junge Familien und Kinder in den Ort und nicht nur immer noch mehr Urlauber. Zudem bleibt festzustellen, dass die Gemeindevertretung mit dem Entwicklungskonzept Koserow 2020+ genau dies für den Bereich Kölpinseer Weg geplant hatte. Ebenso wurde der Bereich für die Marktansiedlung als ungeeignet und als zu konfliktreich nicht weiter betrachtet. Den Inhalt setze ich somit als bekannt voraus und dränge auf eine Erklärung der Gemeindevertreter und des Bürgermeisters, warum entgegen der Beschlussfassung zum Entwicklungskonzept gehandelt wird. Ein kleinerer Supermarkt kann weiterhin doch da gebaut werden, wo bereits die potenziellen Kunden wohnen oder sich aufhalten: z.B. in der Förster-Schröter-Straße oder an der Seebrücke.</p> <p>Die Fläche in der Förster-Schröter-Straße soll mit 5200m² als solches sogar noch viel größer sein als die Fläche, die in Zempin für den Marktneubau mit 3700m² zur Verfügung steht.</p> <p>Welche Argumente sprechen somit gegen eine Marktansiedlung in der Förster-Schröter-Straße? Wie wägen unsere gewählten Gemeindevertreter dies für das laufende Verfahren ab? Ich bitte um Stellungnahme durch die Verwaltung, um einen transparenten Verfahrensablauf sicherzustellen!</p> <p>Ich fordere hiermit wiederholt eine vergleichende Flächenanalyse für die Auswahl eines optimalen Standorts für das Einzelhandelsgeschäft, indem Sie Fakten und Daten verwenden und veröffentlichen, wonach fundierte Entscheidungen getroffen wurden und werden. Dies minimiert Risiken. Diese wichtige Ausarbeitung sollte dann den Unterlagen zur Auslegung beigelegt werden.</p> <p>Das breite Prinzip der Bürgerbeteiligung sichert uns betroffenen Bürgern das Recht auf umfängliche Information und Transparenz für Angelegenheiten im direkten Lebensumfeld zu und sollte umfassend auf genau das hier abgebildete Verfahren angewendet werden.</p> | |
| 13.3 | Datum 19.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Anwohnerin und damit direkt betroffene Bürgerin von den vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplanes möchte ich mich zu dem ausgelegten Flächennutzungsplan äußern. Wir wohnen in der Siedlung „Am Waldwinkel“. Ihren Plänen entnehmen wir weiterhin, dass unverändert unmittelbar neben unserer Siedlung noch immer dieser sehr große REWE-Markt gebaut werden soll.</p> <p>Bereits, wie schon mehrfach dargestellt, haben wir in den vergangenen fast 3 Jahren versucht mit Ihnen über das Projekt zu sprechen und um Berücksichtigung unserer Sorgen und Wünsche gebeten. Leider werden wir immer nur weiter vertröstet und fühlen uns somit zunehmend übergangen. Alle von uns abgegebenen Stellungnahmen finden keinerlei Beachtung in den bislang veröffentlichten Auslegungsunterlagen.</p> <p>Eine von der Gemeindevertretung versprochene Arbeitsgruppe, in der unsere Wünsche und Bedenken abgestimmt werden sollten, wurde weiterhin nicht eingerichtet. Das Bauvorhaben wurde im Interesse des Investors noch zusätzlich erweitert. Neben dem riesigen Einkaufsmarkt sollen nun auch noch Wohnungen darauf gebaut werden. Wir machen deshalb wiederum von unserem Recht Gebrauch und legen hiermit Widerspruch zu Ihrer Planung ein und verweisen auf alle bislang abgegebenen Stellungnahmen, welche ihre Gültigkeit behalten. Alle folgenden Ausführungen meinerseits beziehen sich daher auf:</p> <p>Beteiligungsunterlagen zum Beschluss GVKo-0838/23 vom 11.12.2023 über den Entwurf und die Auslegung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ welche am 05.03.2024 auf der Web-Seite der Gemeinde Koserow (https://www.amtusedom.de/?page_id=581) veröffentlicht wurden.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte für das Verfahren, hier 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow. In der Stellungnahme wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vermischt.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Verkehrssicherheit; - Lärmimmissionen; - Schadstoffe; - Art des Marktes; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Inhalt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemeines zum Planverfahren 2. Verkehrseinschätzungen 3. Schalleinschätzungen 4. Abgaseinschätzung 5. Die Arbeitsgruppe zum Ausgleich der Interessen der Bevölkerung und des Investors <ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemeines zum Planverfahren <p>In der Begründung der Änderung steht eine Formulierung, welche ich so nicht nachvollziehen kann. Aufgrund der Lagesituation auf der Insel Usedom erfreut sich das Ostseebad Koserow ständig am Zuspruch von Urlaubern und Touristen, der jährlich zunimmt. Es muss auch die Versorgung für die Bevölkerung und der Gäste der Gemeinde Ostseebad Koserow gesichert werden. (Seite 4 unter Punkt 1.3. Anlass der Planung)</p> <p>Als Einwohnerin kann ich verstehen, dass der Markt notwendig ist, aber wie rechtfertigen Sie eine solche Größe mit solch einem starken negativen Einfluss auf den Verkehrsfluss, auf die Schallemissionen und dem damit einhergehenden touristischen Erlebnis? Im Punkt 3.3.2 der verkehrstechnischen Untersuchung zum B Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow, nachfolgend „Verkehrstechnische Untersuchung“ genannt, wird die Lage ganz anders eingeschätzt.</p> <p>Da auch in den umliegenden Ortschaften Vollsortimenter angesiedelt sind, liegt die Kernbedeutung des Marktes in der Nahversorgung Koserows. Mit rund 60 % des Aufkommens ist der Zielverkehr des Plangebiets im Zuge der Nahversorgung durch Bewohner und Touristen in Koserow zu erwarten, wobei die Gemeinde nördlich des Plangebiets beginnt. (Seite 17 unter Punkt 3.3.2 Räumliche Planung)</p> <p>Im Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, nachfolgend "Umweltbericht" genannt, wird das folgendermaßen eingeschätzt:</p> <p>Künftig soll für den maßgeblichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (großflächig) und Wohnen“ dargestellt werden. Damit soll die Möglichkeit der Entwicklung und Realisierung entsprechender Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Ostseebad Koserow an einem dafür geeigneten Standort geschaffen werden. (Seite 6 Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes)</p> <p>Als Anwohnerin kann ich bereits jetzt alles bekommen was so gebraucht wird. Ich sehe ein, dass die Ausweitung eines Warenangebotes in bestimmten Fällen durchaus Sinn machen kann, aber warum wird in der kleinen Gemeinde Koserow nun ein Konkurrenzstandort zu den im Verkehrsgutachten genannten „Vollsortimentern anderer umliegender Gemeinden“ entwickelt?</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten kann ich lesen, dass der Auftraggeber des Gutachtens, die „Stolz Holding GmbH“ ist. Damit haben wir in Koserow die Situation, dass der Auftraggeber direkt nebenan einen mittelgroßen Shop mit 2 Häusern betreibt, welcher in einer Kette organisiert ist. Für mich als Anwohnerin steht es daher außer Frage, dass die Stolz Holding durch ihre Unterstützung und die Besitzverhältnisse direkten Einfluss in die aufkommende Marktgestaltung nehmen kann und wird.</p> <p>Aktuell gibt es als Einkaufsstätte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Karls Erdbeerhof als Freizeitpark, nachdem der signifikante Einzelhandelsbereich durchschritten wurde, mit der Option der Freizeitnutzung, welche nur durch ein Durchschreiten des Einzelhandelsbereichs verlassen werden kann. - Kaufhaus Stolz mit Maritim und Textilangebot direkt in die Planung involviert - Der bestehende Netto und Getränkeland, dem ein Konkurrent entsteht | <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>- Kleinere andere Geschäfte mit Textil und anderen Angeboten - Lebensmittelgeschäfte in Nachbargemeinden welche ebenfalls erhebliche Konkurrenz bekommen werden. Die Einwohnerzahl der Gemeinde liegt laut dem „Einzelhandelskonzept Ostseebad Koserow 2022“ der CIMA Beratung + Management GmbH“, nachfolgend Einzelhandelsgutachten genannt zum Erhebungsendzeitpunkt Januar 2022 bei 1718 Einwohnern! Aktuell hat die Gemeinde leichten Zuwachs und steht auf 1730 zum Erhebungszeitpunkt 12/2022 laut Webseite der Gemeinde Koserow. (https://www.amtusedom.de/?page_id=78) Im Einzelhandelsgutachten steht folgendes In der Einleitung: Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Ostseebad Koserow im November 2021. Da die Verkaufsflächen der überregionalen Freizeiteinrichtung „Karls Erlebnisdorf“ (insgesamt rd. 2.450 m² Vkfl.) die Statistiken zur Angebotsseite stark verfälschen würden, wurden diese Flächen in der nachfolgenden Betrachtung ausgeblendet. (Seite 5 1.4.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze). Warum ist das so? Es ist eindeutig, dass die CIMA zur Einschätzung kam, dass es in Karls Erdbeerhof Dinge zu kaufen gibt. Das sind nicht nur Marmelade, sondern auch Geschirr und andere Dinge, welche sonst wohl in einem Vollsortimenter Platz haben. Wie kommt die CIMA und auch die Gemeinde zu der Einschätzung, dass dieses Angebot, welches offensichtlich existiert, großzügig ignoriert werden kann und die Betrachtung „Stark verfälschen würden“? Koserow ist ein touristischer Siedlungsschwerpunkt und hat dort folgende Begründung. Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Siedlungsschwerpunkte festgelegt werden. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren. (RREP VP 2010 Punkt 3.3 Absatz 3) Welche Art von Waren kann der Vollsortimenter REWE nun beisteuern, nachdem der Gutachtauftraggeber zu einem Teil auch Landeigner direkter Nachbar und damit ohne Zweifel befangen ist und bereits ein erhebliches touristisches Angebot hat? Warum ist der Karls nicht als das eingestuft ist, was er ist? Die Planung sollte diese Missstände aufnehmen und den neuen Markt in einer verträglichen Größe von maximal 1200m² entwickeln. Das Angebot wäre weiterhin sicher adäquat! Bei einer geringeren Größe müssten meine Kinder sowie alle Anwohner in der Umgebung auch nicht mit den extremen Auswirkungen leben, welche eine weitere starke Verdichtung nach sich zieht. Die Lärmemissionen wären wegen des praxisnäheren Platzangebotes auch einfacher zu handhaben. 2.Verkehrseinschätzung Nicht hinnehmen wollen wir weiterhin, dass die Sicherheit, die Gesundheit und das Leben unserer Kinder</p> | <p>gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach. Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort. Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt: 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 die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein. 4. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>durch das bislang veröffentlichte Vorhaben gefährdet wird. Der Kölpinseer Weg ist der Weg für unsere Kinder zur Grundschule und zum Hort. Dieser Weg wird dann zusätzlich mit mehreren tausend Fahrzeugen von REWE-Kunden täglich befahren. Bereits jetzt ist der Ortseingang in Koserow bekanntlich verstopft und völlig unübersichtlich durch die vielen Einfahrten zur Tankstelle, zum Stolz, zum Netto, zur Radwegeinmündung, zur Einmündung Kölpinseer Weg, etc. 116- 136 zusätzliche Parkplätze erfordern somit dringendst ein fundiertes Verkehrsgutachten mit verlässlicher Zahlengrundlage. Ohne die sorgfältige Analyse und einer für mich als benachbarte Bürgerin zu erwartenden realistischen Darstellung der Auswirkungen solcher enormen PKW-Verdichtung ist eine weitere Planung aus folgenden Gründen somit ein Angriff auf das Wohl der direkten Anlieger dieses Vorhabens. Ebenso lehnen wir die Planung und Errichtung von neuen Straßen nur für die Ansiedlung eines riesigen Einzelhandelsgeschäftes aus vielfältigen Gründen ab. Ich freue mich, dass Sie unserer Forderung nach einem Verkehrsgutachten nachgekommen sind. Ich war allerdings enttäuscht, als ich lesen musste, dass dieses durch die Stolz Holding in Auftrag gegeben wurde und damit eine Befangenheit sichtbar ist! Stolz hat ein direktes Interesse an der Entwicklung des Standortes und die übersendeten Zahlen werden sogar von dem Ingenieurbüro bereits in ihrer Zuverlässigkeit mit der Begründung angezweifelt:</p> <p><i>Die Datengrundlage von 2018 ist aufgrund ihres Alters nur noch bedingt als repräsentativ anzusehen. Aktuellere Zählraten liegen im unmittelbaren Umfeld nicht vor. (Seite 9 Verkehrstechnische Untersuchung)</i></p> <p>Ich habe keinen Zweifel an der Berechnung selbst, allerdings sind zweifelhaft Ausgangszahlen nicht glaubhafter, wenn diese sogar vom zuständigen Ingenieurbüro als nicht ausreichend betrachtet werden. Ich muss davon ausgehen, dass der erhebliche Aufwuchs im Kfz Verkehr, durch betont niedrige Quellwerte, welche auch noch als nicht repräsentativ gelten, da diese veraltet und der Erhebungszeitraum zu kurz ist kein vertrauenswürdige Gutachten nach sich ziehen. Somit liegen keine aktuell für die Berechnung aussagekräftigen und seriösen Zahlengrundlagen vor.</p> <p>Da sowohl das Verkehrsgutachten wie auch das Schallgutachten mit unseriösen Zahlen arbeitet, welche alt und zudem nur mit einer sehr kurzen Prüfung erhoben wurden, ist eine Erhebung der Daten in diesem Jahr zur Sommerzeit notwendig, um reale Werte abzubilden und Gefahreinschätzungen vornehmen zu können! Im Sinne der Sicherheit der Kinder, dem Erhalt der Wohnqualität des Wohngebietes und auch aufgrund des zu erwartenden starken Aufwachsens der Lautstärke von der B111 durch deutlich mehr Fahrzeuge, ist eine Überprüfung der Schallschutzvorkehrungen durchzuführen! Ich fordere eine konsequente Anpassung an die neuen Gegebenheiten, welche durch die realen Zahlen des Verkehrs der B111 zu erwarten sind! Lärm macht krank. Die Bauleitplanung muss das mit allen Konsequenzen beachten und soweit möglich verhindern!</p> <p>Im Verkehrsgutachten ist zu lesen, für den KP 1 ist im Prognosehorizont zu beachten, dass das zugehörige Verkehrsgutachten mit der bestehenden Infrastruktur Defizite im Verkehrsablauf aufgezeigt hat. Als Maßnahme wird dabei ein Bypass von der B 111 west zum Karls- Erdbeerhof (Damerow) vorgeschlagen. Ebenso wird der Fuß und Radverkehr künftig nicht mehr plangleich die Knotenarme queren. Es wird ein Brückenbauwerk oder Tunnel für den Fuß- und Radverkehr vorgeschlagen. Diese Infrastrukturmaßnahmen werden im Gutachten mit der höchsten Priorität eingestuft. Sie werden hier für den Prognosehorizont daher als gesetzt angesehen und finden in den nachfolgenden Betrachtungen entsprechende Berücksichtigung. Die Maßnahmen befinden sich beim zuständigen Straßenbauamt Neustrelitz derzeit nur in der Vorplanung und genießen keinerlei Priorisierung! Diese offensichtliche Diskrepanz ist zum Wohle der Allgemeinheit in der</p> | <p>Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor.</p> <p>Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:</p> <p><i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>5. Konzept „Koserow 2020“</p> <p>Es besteht kein Widerspruch zu den Zielen des Planungsverfahrens und dem</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Planung zu berücksichtigen! Ich fordere ein neues Verkehrsgutachten! <i>Seite 22 Punkt 3.4.2 Verkehrstechnische Untersuchung</i> <i>Die Maßnahme befindet sich in Vorplanung allerdings ist kein Zeitpunkt und keine konkrete Ausführung seitens des zuständigen Straßenbauamtes genannt worden.</i> Es ist also davon auszugehen, dass Kinder zum Zeitpunkt der Ausführung, welche hier als gesetzlich angenommen wird, bereits seit einiger Zeit berufstätig sein werden, wenn diese keinen Unfall am überlasteten Kreisverkehr erleiden! Eine Annahme auf einer unbestätigten und nicht terminierten Maßnahme beruhen zu lassen, ist für Anwohner/Einwohner und auch betroffene Randreisende sowie vor allem für Kinder eine unverhältnismäßige Zumutung. Ich fordere eine Lösung für die sichere Passage am Kreisverkehr und dem beplanten Bereich, welche durch die Gemeinde ausgelöst und durch die Straßeneigner ausgeführt wird, in Ausführungseinheit mit der vorliegenden Bauplanung 3. Schalleinschätzung In der Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 »Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg« in Koserow, nachfolgend Schalluntersuchung genannt, sind viele Abbildungen und es kommt zur folgenden Einschätzung: <i>Zusammenfassung</i> <i>Die Gemeinde Koserow auf Usedom plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 »Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg«<. Es ist die Errichtung eines REWE-Markts mit darüber angeordneter Wohnbebauung beabsichtigt. Das Plangebiet wird im Norden durch den Kölpinseer Weg begrenzt. Im Südosten grenzen Einfamilienhäuser an das Plangebiet. Im Südwesten befindet sich die Bundesstraße B111 sowie ein Kreisverkehr. Die Umgebung ist vorwiegend durch Gewerbenutzung (z. B. Netto-Markt, Tankstelle, Kaufhaus, Karls Erlebnis-Dorf) geprägt.</i> <i>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden im Nachtzeitbereich an den südöstlich gelegenen Immissionsorten an der Straße Am Waldwinkel überschritten. Es ergeben sich zudem nachts Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. Zur Vermeidung des potenziellen Immissionskonflikts im Nachtzeitbereich ist mit organisatorischen Maßnahmen sicherzustellen, dass die Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht genutzt werden.</i> <i>Fazit:</i> <i>Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept im Zusammenhang mit der benannten nächtlichen Einschränkung des Kundenparkplatzes ist der Betrieb des geplanten REWE-Markts schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig. (Seite 42 Schalltechnische Untersuchung)</i> Leider kann ich in dem Schallschutzgutachten keine Zahlen in den Anlagen erkennen, welche Auswirkungen die Baumaßnahme auf die B111 hat. Damit kann das Gutachten nicht vollumfänglich erklären, wie stark die Beeinträchtigung, welche ohne Zweifel bei dem wahrscheinlichen Aufwuchs an Verkehr auf der B111 hinzugefügt wird, ist. Ich fordere daher die vollständige Untersuchung des Bereichs an der B111, welche ebenfalls noch stärker als ohnehin jetzt schon, belastet sein wird. Die notwendigen Grunddaten sind im Sommer 2024 zu erheben, um ein realistisches Bild der negativen Auswirkungen vorhersagen und Maßnahmen ergreifen zu können. Zudem ist zur Häuserreihe „Am Waldwinkel“ unter anderem z.B. eine geeignete Schallschutzmauer und üppige</p> | <p>angesprochenen Konzept „Koserow 2020“. In dem Konzept heißt es: <i>„Aufgrund der attraktiven Lage an der B111 sind am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Koserow größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen von inselweiter Bedeutung entstanden (Netto, Kaufhaus Stolz, Allee-Center) bzw. werden in den nächsten Jahren entstehen (Karls-Erdbeerhof, ein weiterer Supermarkt ist im Gespräch).“</i> Damit wird in dem Konzept bereits unterstellt, dass am südlichen Ortsrand der Gemeinde ein weiterer Supermarkt entsteht. Weiter heißt es im Konzept auf der Seite 22: <i>„Um die Versorgungssituation in den Sommermonaten zu verbessern, ist die Errichtung eines zweiten Supermarktes am östlichen Ortseingang notwendig. Hier sollte die Gemeinde Ostseebad Koserow potentielle seriöse Investoren bestmöglich unterstützen.“</i> Damit wird im Konzept die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gefordert. Im Konzept wird der Standort an der Förster-Schrödter-Straße für eine touristische Attraktion vorgesehen. So heißt es auf Seite 22: <i>„Die Notwendigkeit der Errichtung eines touristischen Anziehungspunktes auf einem Teilbereich des Parkplatzes an der Förster-Schrödter-Straße sei an dieser Stelle nochmals der Vollständigkeit halber erwähnt.“</i> Unabhängig davon obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Dies umfasst auch die Möglichkeit die Entwicklungsvorstellungen anzupassen und zu ändern. 6. Seriöse Begutachtung Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann. 7. Öffentlichkeitsbeteiligung Die im Baugesetzbuch vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung ist erfolgt. Es wird in der Stellungnahme verkannt, dass keine Pflicht der Gemeinde besteht die Forderungen aus einer Stellungnahme zu übernehmen. 8. Verfahrensbezeichnung Es handelte sich vorliegend um eine Beteiligung im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die Verfahrensbezeichnung dient der Konkretisierung des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>Begrünung zu errichten, welche die negativen Auswirkungen der Lüftungsanlagen in der Nacht begrenzen. Es sollten entsprechende Fachleute in diesen Prozess involviert werden und die Anwohner des Waidwinkels endlich in die Planung mit einbezogen werden. Nur so kann und muss die Gesundheit unserer Kinder sowie der Anwohnerinnen und Anwohner geschützt werden!</p> <p>4. Abgaseinschätzung in dem vorliegenden Verkehrsgutachten, sind keine Angaben zu den zu erwartenden Abgasemissionen des zusätzlich aufkommenden Verkehrs enthalten. Da aufgrund der nicht vorhandenen Ladeinfrastruktur davon ausgegangen werden muss, dass ein erheblicher Teil der Kunden und Nutzer von Kraftfahrzeugen mit Verbrennermotoren unterwegs sind, was auch langfristig nur sehr langsam geändert werden wird, muss ich damit rechnen, dass der zu erwartende zusätzliche Verkehr in erheblichem Maße Abgasemissionen verursacht. Dies ist daher durch die Verwaltung zu prüfen!</p> <p>Ich fordere daher, dass das vorliegende Gutachten um diesen Faktor erweitert wird!</p> <p>5. Die Arbeitsgruppe zum Ausgleich der Interessen der Bevölkerung und des Investors Am 12.07.2024 ist eine Arbeitsgruppe beschlossen worden, welche bis heute nicht eingesetzt wurde! Das kann so nicht sein! Als Bürgerinnen und Bürger haben wir ein Recht darauf, dass geltende Beschlüsse zum Wohle der Allgemeinheit umgesetzt werden! Ich fordere Sie daher auf, die Arbeitsgruppe sofort einzuberufen, um die Interessen der Bürgerinnen und Bürger auch berücksichtigen zu können und verweise wiederholt auf das Prinzip Bürgerbeteiligung.</p> <p>Zur leichteren Nachkontrolle habe ich das entsprechende Protokoll unten angehängt. Die betreffende Passage habe ich der Klarheit wegen markiert. [Auszug Protokoll 13. Sitzung Gemeindevertretung Koserow vom 12.07.2021]</p> <p>Solange die vorgebrachten Punkte nicht ausreichend geklärt sind, lehne ich die Änderung des der Flächennutzung mit dem Verlust der Vegetation, welche ich als Wald anerkenne, ausdrücklich ab.</p> <p>Wir schlagen weiterhin vor, dass das REWE-Projekt an der Stelle aufzugeben ist und stattdessen lieber das Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu erweitern ist. Die Koserower Bevölkerung ist jetzt schon überaltert und liegt deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Damit kommen junge Familien und Kinder in den Ort und nicht nur immer noch mehr Urlauber. Zudem bleibt festzustellen, dass die Gemeindevertretung mit dem Entwicklungskonzept Koserow 2020+ genau dies für den Bereich Kölpinseer Weg geplant hatte. Ebenso wurde der Bereich für die Marktansiedlung als ungeeignet und als zu konfliktreich nicht weiter betrachtet. Den Inhalt setze ich somit als bekannt voraus und dränge auf eine Erklärung der Gemeindevertreter und des Bürgermeisters, warum entgegen der Beschlussfassung zum Entwicklungskonzept gehandelt wird. Ein kleinerer Supermarkt kann weiterhin doch da gebaut werden, wo bereits die potenziellen Kunden wohnen oder sich aufhalten: z.B. in der Förster-Schröter-Straße oder an der Seebrücke.</p> <p>Die Fläche in der Förster-Schröter-Straße soll mit 5200m² als solches sogar noch viel größer sein als die Fläche, die in Zempin für den Marktneubau mit 3700m² zur Verfügung steht.</p> <p>Welche Argumente sprechen somit gegen eine Marktansiedlung in der Förster-Schröter-Straße? Wie wägen unsere gewählten Gemeindevertreter dies für das laufende Verfahren ab? Ich bitte um Stellungnahme durch die Verwaltung, um einen transparenten Verfahrensablauf sicherzustellen!</p> <p>Ich fordere hiermit wiederholt eine vergleichende Flächenanalyse für die Auswahl eines optimalen Standorts für das Einzelhandelsgeschäft, indem Sie Fakten und Daten verwenden und veröffentlichen, wonach fundierte Entscheidungen getroffen wurden und werden. Dies minimiert Risiken. Diese wichtige Ausarbeitung</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | sollte dann den Unterlagen zur Auslegung beigelegt werden. Das breite Prinzip der Bürgerbeteiligung sichert uns betroffenen Bürgern das Recht auf umfängliche Information und Transparenz für Angelegenheiten im direkten Lebensumfeld zu und sollte umfassend auf genau das hier abgebildete Verfahren angewendet werden. | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|---|--|
| ö14 | | |
| 14.1 | Datum 07.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesem Schreiben möchte ich nochmals meine Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sonderbaugebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" der Gemeinde Koserow zum Ausdruck bringen. Drei Dinge liegen mir persönlich dabei besonders am Herzen, bzw. ich möchte Sie bitten, diese noch einmal zu überdenken und positiv aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Marktgröße 2. die Verkehrssituation 3. die Mietwohnungen auf dem späteren REWE-Mark: <ol style="list-style-type: none"> 1. die Marktgröße <p>Wie man den Unterlagen entnehmen kann, möchte die Gemeinde Koserow mit dem Beschluss vom 18.02.2022 die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m2. Um diese Größe zu veranschaulichen bitte ich Sie, Ihr Augenmerk auf Wolgast in die Chausseestraße zum neuen LIDL (circa 1.300 m2) und zum neuen EDEKA (circa 1.700 m2) zu richten. An diesen Beispielen kann die Dimensionen erkennen und sich ein Bild machen. Koserow braucht dringend einen zweiten Einkaufsmarkt, das ist unbestritten und aufgrund der Menschenmassen in den Sommermonaten bzw. der Urlauber-Saison ist der jetzige Zustand nur mit dem schwarzen NETTO einfach nicht mehr hinnehmbar, zeitgemäß und so auch nicht mehr zu akzeptieren. Braucht Koserow aber einen .Markt mit bis zu 1.500 m2 Verkaufsfläche ??? Ich denke mal NEIN. Koserow ist ein kleiner Ort (ein Dorf) und ist kein Versorgungszentrum oder hat keinen Auftrag, andere Orte mitzuversorgen. Solche Aufgaben obliegen zum Beispiel Wolgast, Zinnowitz, Ahlbeck als "Zentren".</p> <p>Die .Insel Usedom ist durch den Tourismus geprägt und andere Wirtschaftszweige gibt es praktisch nicht. Bekanntlicherweise findet (Massen)-Tourismus nur in einen kurzem Zeitraum des Jahres statt. Was ist denn in tourismusarmen Monaten? Da steht dann (wie überall) alles leer und alles ist öde und tot, Möchte man sowas ich auch Koserow? Ich möchte Sie bitten, noch einmal Überlegungen dahingehend zu unternehmen ob nicht eine Marktgröße entsprechend des schwarzen NETTO in Koserow ausreichend wäre.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. die Verkehrssituation <p>Es ist unschwer zu erkennen, dass die jetzige Verkehrssituation zwischen der Siemensstraße und dem Kreisverkehr in den Sommermonaten und der UrlauberSaison unerträglich und auch für alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer) teilweise gefährlich ist. Trotz "Zone 30" ist große Aufmerksamkeit geboten.</p> <p>Nun sollen zu den 10 Zufahrten <i>[Aufzählung der Zufahrten]</i> zwischen der Siemensstraße und dem Kreisverkehr noch eine Zufahrt zum geplanten REWE-Markt kommen, Diese Zufahrt würde ja unmittelbar an den stark befahrenen Kreisverkehr und der dazugehörigen Bundesstraße 111 grenzen. Ferner müsste meiner Meinung nach der gesamte Bereich "Kölpinseer Weg" – NETTO Zufahrt und Zufahrt Kaufhaus Stolz umgestaltet werden, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Da in diesem Abschnitt regelmäßig durch zu hohes Verkehrsaufkommen und Verkehrsteilnehmer es schon jetzt zu massiven Beeinträchtigungen kommt, wird es meiner Meinung nach mit dem Bau des REWE zu einem Kollaps dieser ganzen Situation führen. Es wird dann sprichwörtlich "nichts</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrssituation; - Wohnungen im Bebauungsplangebiet <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>mehr gehen". Wollen Sie das wirklich? Ich möchte Sie bitten, ein vernünftiges Konzept für die gesamte Verkehrsführung auszuarbeiten und dieses dem interessierten Bürger zeitnah vorzustellen.</p> <p>3. die Mietwohnungen auf dem REWE-Markt Mietwohnungen auf einem Einkaufsmarkt in Koserow kann ich mir schlecht vorstellen. Schauen Sie bitte wieder nach Wolgast zum LIDL und EDEKA. Möchten Sie auf einem solchen Markt wohnen? Ich nicht. Koserow hat keine beengten Verhältnisse und viel Fläche. Von daher ist es erstrebenswert, von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen und nur einen reinen Einkaufsmarkt zu positionieren.</p> <p>Im vornehmlichen Interesse der Bürger Koserows, der Insel Usedom und auch der Touristen möchte ich Sie bitten, meine mir persönlich wichtigen oben genannte Punkte anzunehmen und in Ihr Verfahren einzuarbeiten.</p> | |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|---|--|
| ö15 | | |
| 15.2 | Datum 21.04.2023 (15.04.2024) | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich bin Einwohner der Gemeinde Koserow. Als Gewerbefreibender muss ich täglich mit dem KFZ auf der Insel Usedom unterwegs sein und passiere dabei den Kreisverkehr am Ortseingang der Gemeinde Koserow. Bereits jetzt bin ich durch den immer weiter zunehmenden Verkehr auf der Insel Usedom in der Ausübung meines Gewerbes stark belastet.</p> <p>Gerade am Ortseingang der Gemeinde Koserow kommt es seit der Ansiedlung des Erdbeerhofes und des Kaufhaus Stolz immer öfter zu Verkehrsstaus. Außerdem ist Verkehrsführung am Ortseingangsbereich durch die vielen Zu- und Abfahrten und die Führung des Hauptradweges auf die Fahrbahn der Hauptstraße sehr unübersichtlich und gefährlich.</p> <p>Ich bin deswegen gegen die Ansiedlung eines weiteren Groß-Gewerbebetriebes am Ortseingang. Zu der vorliegenden Bebauungsplanung gebe ich folgende Hinweise und Bedenken und bitte um Berücksichtigung bei der weiteren Planung.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Die bereits heute existierende erhebliche Verkehrsüberlastung des Ortseingangsbereiches wird durch das Vorhaben zusätzlich verschärft. Staus und Unfallgefahr werden zunehmen und die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger (insbesondere der Kinder und der älteren Menschen) wird durch den zusätzlichen Verkehr und die Verkehrsführung erheblich gefährdet. In den Planungsunterlagen ist eine Parkplatzgröße mit ca. 140 Stellplätzen enthalten. In der Regel wird die zulässige max. Parkdauer bei Einzelhandelsmärkte auf 60 — 90 Min. begrenzt (siehe auch benachbarter Nettomarkt). Bei angenommenen Öffnungszeiten des REWE-Marktes zwischen 08:00 Uhr — 20:00 Uhr ergibt sich eine minimal zu erwartende Stellplatzfrequenz von 8 - 12. Bei einer angenommenen Stellplatzfrequenz von 10 ergibt sich daraus ein zusätzliches Verkehrsaufkommen (Anfahrt und Abfahrt) von min. $2 \times 1.400 = 2.800$ KFZ pro Tag während der Öffnungszeiten des Marktes [entspricht alle 10 — 12 Sekunden 1 KFZ zusätzlich!!!] in dem bereits jetzt überlasteten Bereich am Ortseingang, Das öffentliche Straßennetz ist in dem Bereich bereits jetzt an seiner Kapazitätsgrenze bzw. an verkehrsreichen Togen bereits völlig überlastet. Dadurch kommt es bereits heute schon häufig zu Staubildungen und kritischen und gefährlichen Verkehrssituationen.</p> <p>2. Worum wird nicht in der Ortsmitte ein kleinerer Einkaufsmarkt gebaut? In Ahlbeck, Ückeritz, Loddin, Zinnowitz und Karlshagen funktioniert das doch auch sehr gut. Wie wir gehört haben, wird auch in Zempin ein kleinerer Nahversorgungsmarkt mitten im Ort gebaut. Das kommt gerade den älteren Bewohnern. Kindern und Jugendlichen zugute. weil Sie den Markt dort besser zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichen können. Worum sollte das nicht auch in Koserow funktionieren? Warum wollen die Gemeindevertreter das nicht Koserow, was doch in allen anderen Seebädern auf Usedom sehr gut funktioniert? Mit einer Verkleinerung der Marktfläche out 800 — 1.000 m² Verkaufsfläche und einer Verlegung des Marktstandortes in die Ortsmitte wären viele positive Effekte verbunden, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KFZ Verkehr wird erheblich reduziert, weil aus den Nachbarorten kein zusätzlicher Kundenverkehr angezogen wird. - KFZ Verkehr wird weiter reduziert durch die gute fußläufige Erreichbarkeit des Marktes. Ältere Menschen, Kinder und Jugendliche könnten den Markt ohne größere Gefahren erreichen. Die Urlauber können den Markt auf dem Weg zum und vom Strand sehr gut fußläufig erreichen. | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrssituation (Verkehrstechnische Untersuchung); - Wohnungen im Bebauungsplangebiet; - äußere Gestaltung des Marktes; - Anzahl der Stellplätze; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>- Durch die Verkleinerung der Marktfläche wird auch der Anlieferverkehr stark reduziert. Störungen durch den Anlieferverkehr können vermindert werden durch eine zeitliche Begrenzung (funktioniert doch in anderen Orten auch!)</p> <p>- Öder und staubige Parkplatzflächen konnten einer besseren Nutzung zugeführt werden und ein schön gestaltetes Gebäude würde das Ortszentrum bereichern.</p> <p>3. Die vorgelegte Planung lässt ein riesiges Gebäude und sehr große Parkplatzflächen am Ortseingang zu. In dem Zusammenhang würde ich gerne erfahren:</p> <p>- War der Vorhabenträger auch an der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes in Wolgast gegenüber dem Krankenhaus beteiligt?</p> <p>Ich habe mir den Einzelhandelsstandort in Wolgast einmal angeschaut und muss sagen, dass ich so etwas riesiges, hässliches und Ortsbild verunstaltendes Sammelsurium an Konsumpalästen mir für Koserow im Traum nicht vorstellen möchte. Die Festsetzungen lassen so eine Bebauung allerdings zu.</p> <p>- Warum beschließt die Gemeindevertretung nicht klipp und klar, dass die Verkaufsfläche auf max. 800 - 1.000 m² und die überbaubare Grundstücksfläche auf 1.400 m² begrenzt werden muss?</p> <p>- Warum beschließt die Gemeindevertretung nicht klipp und klar, dass die Größe des Kundenparkplatzes nicht auf max. 40 - 50 Stellplätze begrenzt wird?</p> <p>- Warum beschließt die Gemeindevertretung nicht klipp und klar, dass in der Ortsmitte ein kleinerer Einkaufsmarkt gebaut?</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie unsere Hinweise. Bedenken und Anregungen bei der weiteren Planung.</p> | <p>Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|--|
| ö16 | | |
| 16.2 | Datum 08.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, dem berechtigten Wunsch vieler Koserower Bürger nach einer weiteren Einkaufsmöglichkeit stimmen wir weiter voll zu.</p> <p>Der in den Auslagepapieren vorgesehene Standort für o.a. Bebauungspläne ist unserer Meinung nach weiter äußerst kritisch zu betrachten. Bei der Auswahl des Standorts o.a. Plangebiets liegen ein Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten, Umweltgutachten, Einzelhandelsgutachten und die darauf erstellte Auswirkungsanalyse vor. Wir fordern die sachgerechte Erstellung dieser Gutachten durch ein neutrales Gremium. Wir fordern daher weiter, es müssen unabhängige Gutachter in die Bearbeitung eingeschlossen werden.</p> <p>Der dafür vorgesehene Bereich ist schon gegenwertig durch verschiedene Gewerbe, wie Karls Erdbeerhof, Tankstelle, Kaufanlage Stolz, Allee-Center, Getränkemarkt, Imbiss, Netto sowie die Inselküche mit den dazugehörigen Parkplätzen und dem öffentlichen Verkehr stark belastet. Von den Emissionsbelastungen gar nicht erst zu sprechen. Das Verkehrsgutachten zeigt erhebliche Defizite auf, diese müssen dringlich behoben werden. Wir haben erhebliche Bedenken hinsichtlich der zeitlichen Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs, wie sie in diesem Gutachten präsentiert werden. Es scheint eine offensichtliche Fehlinterpretation gegenüber der prognostizierten Zunahme von Fußgängern und Fahrradfahrern zwischen Karls Erdbeerhof und dem geplanten REWE-Markt zu geben, was die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zwangsläufig unrealistisch erscheinen lässt. Wir bezweifeln auch die Zugänglichkeit des Einzelhandelsmarktes für Fußgänger aus dem Ort Koserow. Es ist offensichtlich, dass es Unstimmigkeiten bei der Festlegung der Kundenzahlen und ihrer Auswirkungen auf die Verkaufsflächengröße gibt. Auch die räumliche und zeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens sowie die Betrachtung der Einwohner aus den Orten, Kölpinsee/Loddin und Zempin in die Verkehrsanalyse muss betrachtet werden. All das weist auf Schwächen in der Durchführung und Auswertung der Verkehrsuntersuchung hin und legt offensichtlich nahe, dass weitere Überprüfungen und Anpassungen erforderlich sind. Eine ordnungsgemäße Bewertung der Verkehrssituation im Zusammenhang mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt muss vorgenommen werden. Koserow würde sonst erheblichen Schaden nehmen und wäre auf Jahre belastet. Sollten wir wirklich den kommenden Generationen die potenziell negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines großen Marktes hinterlassen? Wir kritisieren ausdrücklich, dass die aktuelle Studie von einem direkt beteiligten Unternehmen in Auftrag gegeben wurde.</p> <p>Das Schallgutachten ist ebenfalls kritisch zu betrachten. Nur die Regulierung der Öffnungszeiten wird die Lärmbelästigung für uns Anwohner nicht angemessen regulieren. Sie müssen in einem detaillierten Bebauungsplan, welcher bedauerlicherweise nicht ersichtlich ist in der Auslegung, Schallschutzwände und Baumpflanzungen zum Wohngebiet ersichtlich machen. Die aktuell vorgelegte Planung lehnen wir ab, da sie sehr mangelhaft ist.</p> <p>Es stellt sich uns noch immer die Frage, auf welcher Grundlage der Planungsunterlage wurde die Marktgröße berechnet? Das vorgelegte Einzelhandelskonzept ist nicht geeignet die Marktgröße sach- und fachgerecht zu ermitteln. Die Datenbasis für das Einzelhandelsgutachten und alle damit abgeleiteten Beurteilungen sind unrealistisch, eingeschlossen die erarbeitete Auswirkungsanalyse. Das Konzept betrachtet auch die Alternativstandorte ausschließlich in Bezug auf die in der aktuellen Planung dargestellte große</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung und Verkehrssicherheit (Verkehrstechnische Untersuchung) - Öffnungszeiten (Schalltechnische Untersuchung) - Lärmimmissionen; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Verkaufsfläche. Uns stellt sich noch immer die Frage, hat der Investor die Größe des Marktes vorgegeben? Das Gutachten ist unglaubwürdig, es wurde erstellt für den Vorhabenträger, der auch schon Teile des beplanten Bodens erworben hat. Bitte erstellen sie zur exakten Verkaufsflächenermittlung ein entsprechendes Gutachten.</p> <p>Wir favorisieren noch immer den Vorschlag der BI; einen kleinen Markt in der Förster-Schrödter-Straße. Hier stand bereits einmal ein Einkaufsmarkt. Koserow bekäme somit die Möglichkeit, den Ortskern zu gestalten und zu entwickeln. Damit wäre die fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Bürger des Ortes gegeben. Aus unserer Sicht ist es nicht sinnvoll, auf dem in der Förster-Schrödter-Straße wenig genutzten Parkplatz eine einmalige touristische Attraktion zu etablieren. Mit diesem Argument blockiert die Gemeindevertretung diesen Alternativstandort</p> <p>bewußt. Konkrete Angaben zu diesem Vorhaben wurden bis heute noch immer nicht gemacht und das Vorgehen der Gemeindevertretung kann bei einem solchen, für den Ort bedeutenden Planungsprozess, nur als unangemessen und amateurhaft betrachtet werden.</p> <p>Bitte prüfen Sie alle möglichen Alternativstandorte sachgerecht. Angesichts der genannten Fakten, da bisher weiterhin keine glaubhaften Erklärungen vorliegen, legen wir gegen den gewählten Standort und die Größe des geplanten Marktes Widerspruch ein. Die Stellungnahmen der Bürger müssen Beachtung finden.</p> | <p>Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | | <p>nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |
| 16.3a | Datum 11.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren.</p> <p>dem berechtigten Wunsch vieler Koserower Bürger nach einer weiteren Einkaufsmöglichkeit stimmen wir weiter voll zu. Der in den Auslagepapieren vorgesehene Standort für o.a. Bebauungspläne ist unserer Meinung nach weiter äußerst kritisch zu betrachten. Bei der Auswahl des Standorts o.a. Plangebiets liegen ein Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten, Umweltgutachten, Einzelhandelsgutachten und die darauf erstellte Auswirkungsanalyse vor. Wir fordern noch immer die sachgerechte Erstellung dieser Gutachten durch ein neutrales Gremium. Wir fordern daher weiter, es müssen unabhängige Gutachter in die Bearbeitung eingeschlossen werden.</p> <p>Der dafür vorgesehene Bereich ist schon gegenwärtig durch verschiedene Gewerbe, wie Karls Erdbeerhof, Tankstelle, Kaufanlage Stolz, Allee-Center, Getränkemarkt, Imbiss, Netto sowie die Inselküche mit den dazugehörigen Parkplätzen und dem öffentlichen Verkehr stark belastet. Von den Emissionsbelastungen gar nicht erst zu sprechen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten zeigt noch immer erhebliche Defizite auf, diese müssen dringlich behoben werden. Wir haben erhebliche Bedenken hinsichtlich der zeitlichen Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs, wie sie in diesem Gutachten präsentiert werden. Es scheint eine offensichtliche Fehlinterpretation gegenüber der prognostizierten Zunahme von Fußgängern und Fahrradfahrern zwischen Karls Erdbeerhof und dem geplanten REWE-Markt zu geben, was die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zwangsläufig unrealistisch erscheinen lässt. Wir bezweifeln weiter die Zugänglichkeit des Einzelhandelsmarktes für Fußgänger aus dem Ort Koserow an. Es ist noch immer offensichtlich, dass es Unstimmigkeiten bei der Festlegung der Kundenzahlen und ihrer Auswirkungen auf die Verkaufsflächengröße gibt. Auch die räumliche und zeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens sowie die Betrachtung der Einwohner aus den Orten, Kölpinsee/Loddin und Zempin in die Verkehrsanalyse muss betrachtet werden. All das weist auf Schwächen in der Durchführung und Auswertung der Verkehrsuntersuchung hin und legt offensichtlich nahe, dass weitere Überprüfungen und Anpassungen erforderlich sind. Eine ordnungsgemäße Bewertung der Verkehrssituation im Zusammenhang mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt muss vorgenommen werden. Koserow würde sonst erheblichen Schaden nehmen und wäre auf Jahre belastet. Sollten wir wirklich den kommenden Generationen die potenziell negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines großen Marktes hinterlassen? Wir kritisieren ausdrücklich, dass die aktuelle Studie von einem direkt beteiligten Unternehmen in Auftrag gegeben wurde.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung und Verkehrssicherheit (Verkehrstechnische Untersuchung); - Öffnungszeiten (Schalltechnische Untersuchung); - Lärmimmissionen; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Das Schallgutachten ist ebenfalls noch immer kritisch zu betrachten. Nur die Regulierung der Öffnungszeiten wird die Lärmbelästigung für uns Anwohner nicht angemessen regulieren. Sie müssen in einem detaillierten Bebauungsplan, welcher bedauerlicherweise nicht ersichtlich ist in der Auslegung, Schallschutzwände und Baumpflanzungen zum Wohngebiet ersichtlich machen. Die aktuell vorgelegte Planung lehnen wir ab, da sie sehr mangelhaft ist.</p> <p>Es stellt sich uns noch immer die Frage, auf welcher Grundlage der Planungsunterlage wurde die Marktgröße berechnet? Das vorgelegte Einzelhandelskonzept ist nicht geeignet die Marktgröße sach- und fachgerecht zu ermitteln. Die Datenbasis für das Einzelhandelsgutachten und alle damit abgeleiteten Beurteilungen sind unrealistisch, eingeschlossen die erarbeitete Auswirkungsanalyse.</p> <p>Das Konzept betrachtet auch die Alternativstandorte ausschließlich in Bezug auf die in der aktuellen Planung dargestellte große Verkaufsfläche. Uns stellt sich noch immer die Frage, hat der Investor die Größe des Marktes vorgegeben? Das Gutachten ist unglaubwürdig, es wurde erstellt für den Vorhabenträger, der auch schon Teile des beplanten Bodens erworben hat. Bitte erstellen sie zur exakten Verkaufsflächenermittlung ein entsprechendes Gutachten.</p> <p>Wir favorisieren noch immer den Vorschlag der B1; einen kleinen Markt in der Förster-Schrödter-Straße. Hier stand bereits einmal ein Einkaufsmarkt. Koserow bekäme somit die Möglichkeit, den Ortskern zu gestalten und zu entwickeln. Damit wäre die fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Bürger des Ortes gegeben. Aus unserer Sicht ist es nicht sinnvoll, auf dem in der Förster-Schrödter-Straße wenig genutzten Parkplatz eine einmalige touristische Attraktion zu etablieren. Mit diesem Argument blockiert die Gemeindevertretung diesen Alternativstandort bewusst. Konkrete Angaben zu diesem Vorhaben wurden bis heute noch immer nicht gemacht und das Vorgehen der Gemeindevertretung kann bei einem solchen, für den Ort bedeutenden Planungsprozess, nur als unangemessen und amateurhaft betrachtet werden. Bitte prüfen Sie endlich zeitnah alle möglichen Alternativstandorte sachgerecht.</p> <p>Angesichts der genannten Fakten, da bisher weiterhin keine glaubhaften Erklärungen vorliegen, legen wir gegen den gewählten Standort und die Größe des geplanten Marktes Widerspruch ein. Die Stellungnahmen der Bürger müssen auch endlich Beachtung finden, so kann kein guter demokratischer Prozess aussehen. Wir kritisieren den Ablauf im geplanten Verfahren sehr.</p> | <p>großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt:</p> <p>Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | | <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Seriöse Begutachtung</p> <p>Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |
| 16.3b | Datum 25.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich stimme nach wie vor dem berechtigten Anliegen vieler Bürgerinnen und Bürger Koserows zu, eine weitere Einkaufsmöglichkeit zu schaffen. Jedoch betrachte ich den im Rahmen der Planungen vorgesehenen Standort weiterhin als äußerst kritisch. Die Entscheidung für diesen Standort stützt sich auf verschiedene Gutachten, darunter Verkehrs-, Schallschutz-, Umwelt- und Einzelhandelsgutachten, sowie die darauf basierende Auswirkungsanalyse. Ich fordere nach wie vor, dass diese Gutachten von unabhängigen, neutralen Gremien sachgerecht erstellt werden. Nur durch die Einbeziehung unabhängiger Gutachter kann eine faire Bewertung der Ausgangssituation gewährleistet werden. Der vorgesehene Bereich ist bereits jetzt durch verschiedene Gewerbe, darunter Karls Erdbeerhof, eine Tankstelle, die Kaufanlage Stolz, das Allee-Center, einen Getränkemarkt, einen Imbiss, Netto sowie die Inselküche, stark belastet. Diese Belastung wird durch den öffentlichen Verkehr und die damit verbundenen Emissionen weiter verstärkt. Das vorliegende Verkehrsgutachten weist nach wie vor erhebliche Mängel auf, die dringend behoben werden</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung und Verkehrssicherheit (Verkehrstechnische Untersuchung) - Öffnungszeiten (Schalltechnische Untersuchung) - Lärmimmissionen; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>müssen. Insbesondere bestehen erhebliche Zweifel an der Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation. Die Prognosen zur Zunahme von Fußgängern und Fahrradfahrern zwischen Karls Erdbeerhof und dem geplanten REWE-Markt scheinen fehlerhaft zu sein, was die realen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss unrealistisch erscheinen lässt. Darüber hinaus bestehen weiterhin Bedenken hinsichtlich der Erreichbarkeit des Einzelhandelsmarktes für Fußgänger aus Koserow. Die festgelegten Kundenzahlen und deren Einfluss auf die Größe der Verkaufsfläche erscheinen ebenfalls fragwürdig. Ebenso muss die Verkehrsanalyse die Verkehrsströme aus den umliegenden Orten Kölpinsee/Loddin und Zempin berücksichtigen. Die genannten Schwächen in der Durchführung und Auswertung der Verkehrsuntersuchung legen nahe, dass eine weitere Überprüfung und Anpassung erforderlich ist. Eine umfassende und ordnungsgemäße Bewertung der Verkehrssituation in Zusammenhang mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt ist unerlässlich, um dauerhafte Schäden für Koserow zu vermeiden. Wir sollten nicht die negativen Auswirkungen eines großen Marktes den zukünftigen Generationen überlassen. Besonders kritikwürdig ist, dass die aktuelle Studie von einem direkt beteiligten Unternehmen in Auftrag gegeben wurde. Auch das vorgelegte Schallgutachten bedarf weiterhin einer kritischen Prüfung. Eine bloße Regulierung der Öffnungszeiten wird die Lärmbelastigung für uns Anwohner nicht angemessen reduzieren. Der Bebauungsplan muss daher detaillierte Maßnahmen wie Schallschutzwände und Baumpflanzungen zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete beinhalten. was in der bisherigen Planung unzureichend berücksichtigt wurde. Es bleibt zudem unklar, auf welcher Grundlage die Größe des geplanten Marktes ermittelt wurde. Das vorgelegte Einzelhandelskonzept ist nicht geeignet, um die Marktgröße sachgerecht zu bestimmen. Die Datenbasis des Einzelhandelsgutachtens und die daraus abgeleiteten Beurteilungen sind unrealistisch, einschließlich der erstellten Auswirkungsanalyse. Das Konzept berücksichtigt auch alternative Standorte nur in Bezug auf die in der aktuellen Planung vorgesehene große Verkaufsfläche. Daher bleibt die Frage offen, ob der Investor die Größe des Marktes vorgegeben hat. Das Gutachten erscheint in diesem Zusammenhang unglaubwürdig, zumal es vom Vorhabenträger, der bereits Teile des betreffenden Grundstücks erworben hat, beauftragt wurde. Wir fordern ein unabhängiges Gutachten zur genauen Ermittlung der notwendigen Verkaufsfläche. Ich befürworte weiterhin den Vorschlag der Bürgerinitiative, einen kleineren Markt in der Förster-Schrödter-Straße anzusiedeln. Dort gab es bereits früher einen Einkaufsmarkt. Diese Lösung würde es Koserow ermöglichen, den Ortskern zu entwickeln und eine fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Bürger zu gewährleisten. Es erscheint weiter nicht sinnvoll, auf dem wenig genutzten Parkplatz in der Förster-Schrödter-Straße eine touristische Attraktion zu etablieren. Durch dieses Argument blockiert die Gemeindevertretung bewusst den Alternativstandort, ohne konkrete Angaben zu diesem Vorhaben zu machen. Dieses Vorgehen kann in Anbetracht der Bedeutung des Planungsprozesses für den Ort nur als unangemessen und Unprofessionell angesehen werden. Ich fordere daher eine zeitnahe und sachgerechte Prüfung aller möglichen Alternativstandorte. Angesichts der genannten Bedenken und da weiterhin keine glaubhaften Erklärungen vorliegen, lege ich Widerspruch gegen den gewählten Standort und die Größe des geplanten Marktes ein. Die Stellungnahmen der Bürger müssen endlich berücksichtigt werden, denn ein demokratischer Prozess sollte transparent und partizipativ gestaltet sein. Ich kritisiere den bisherigen Ablauf des Verfahrens in aller Deutlichkeit.</p> | <p>zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>4. Einzelhandelskonzept</p> <p>Es wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow zur</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>Neuansiedlung eines Lebensmittelversorgers erstellt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt. Im Einzelhandelskonzept wurde die Anzahl der Tagestouristen wie folgt berechnet: „Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.5 kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig rd. 424.000 Tagesgäste empfangen hat.“ Die Ermittlung der Anzahl der Tagestouristen basiert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der bundeseinheitlichen Monatserhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; - den Angaben der Kurverwaltung; - der Studie „Tagesreisen der Deutschen“. <p>Die Verwendung dieser Datenquellen und das methodische Vorgehen zur Einbeziehung der Tagesgäste wurde von der CIMA bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die gegen den Berechnungsansatz vorgebrachten Einwendungen sind unsubstantiiert und daher nicht abwägungserheblich.</p> <p>Zur Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen wurde berechnet auf Grundlage von der Veröffentlichung „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen. Die Kaufkraft der Tagesgäste wurde in die Ermittlung einbezogen.</p> <p>5. Seriöse Begutachtung</p> <p>Die im Verfahren erstellten bzw. herangezogenen Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüfte diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten parteiisch wären und inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte auf deren Kosten erfolgen kann.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| ö17 | | |
| 17.2 | Datum 03.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren.</p> <p>wir haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem B-Planverfahren 22 eine Stellungnahme abgegeben. An dieser Stellungnahme halten wir auch im Rahmen der Beteiligung zu der 14. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow fest.</p> <p>Wir wohnen an der Siemensstraße in der Gemeinde Koserow in der Nähe zu dem geplanten Großbauvorhaben für den REWE-Markt. Wir befürchten, dass unsere Lebensqualität auf unserem Grundstück und in den zur Siemensstraße gelegenen Wohnräumen erheblich eingeschränkt wird. Damit sind wir nicht einverstanden.</p> <p>Zu der vorliegenden Bebauungsplanung möchten wir deshalb folgende Hinweise und Bedenken geben. Wir lehnen das Großbauvorhaben und die davor angeordnete riesige Stellplatzanlage ab, und fordern das Bauvorhaben stark zu verkleinern und an einen anderen Standort innerhalb der Gemeinde zu verlegen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereits heute schon ist die Siemensstraße eine der am meisten befahrenen Straße innerhalb des Ortes Koserow. Die damit verbundenen Lärm- und Emissionsbelastungen sind innerhalb der vergangenen Jahre immer weiter angestiegen. Z.B. durch die Anlage von immer neuen Ferienhausgebieten am Steinberg. Jetzt soll nach Aussage einiger Gemeindevertreter auch noch eine Verbindungsstraße von der Siemensstraße zu dem neuen REWE-Markt gebaut werden, damit der innerörtliche Verkehr dorthin nicht mehr über die Hauptstraße fahren muss. Der große zusätzliche KFZ-Verkehr würde dadurch direkt vor unserem Garten und unserem Wohnhaus vorbeigeführt werden. Durch die Anlage einer Kreuzung vor unserem Grundstück kommt es durch Brems- und Beschleunigungslärm zu großen Lärm- und Staubbelastungen. Das wollen wir nicht akzeptieren. Weiterhin würde mit der Änderung der Verkehrsführung der Bereich der Siemensstraße noch gefährlicher für Fußgänger und Radfahrer werden. Bereits jetzt kommt es immer wieder zu sehr kritischen und gefährlichen Verkehrssituationen im Bereich der Einmündung der Vinetastrasse auf die Siemensstrasse. Ist die Siemensstrasse dafür ausgelegt noch weiteren Verkehr aufzunehmen? Wir empfinden es auch als ungerecht, dass in der Ortsmitte die Strassen als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen ausgebildet und als ruhige Bereiche gestaltet werden. Gleichzeitig aber die Bewohner am Ortsrand immer neue Gewerbeansiedlungen hinnehmen sollen, die mehr Verkehr, Lärm, Schmutz und Staub verursachen. Kann die Gemeinde uns zusichern, dass wir nicht durch zusätzlichen Verkehr über die Siemensstraße über Gebühr zusätzlich belastet werden? <p>Warum wird nicht in der Ortsmitte ein kleinerer Einkaufsmarkt gebaut? In Ahlbeck, Ückeritz, Loddin, Zinnowitz und Karlshagen usw. funktioniert das doch auch sehr gut. Wie wir gehört haben, wird auch in Zempin ein kleinerer Nahversorgungsmarkt mitten im Ort gebaut. Das kommt gerade den älteren Bewohnern, Kindern und Jugendlichen zugute, weil Sie den Markt dort besser zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichen können. Warum sollte das nicht auch in Koserow funktionieren? Warum wollen die Gemeindevertreter das nicht auch in Koserow, was doch in allen anderen Seebädern auf Usedom sehr gut funktioniert?</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie unsere Hinweise, Bedenken und Anregungen bei der weiteren Planung</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Verkehrssicherheit; - Lärmimmissionen; - Anzahl der Stellplätze; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|---|---|
| ö18 | | |
| 18.2 | Datum 03.04.2024 (25.04.2024) | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir hatten bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. 22 unsere Stellungnahme abgegeben. Wir halten an dieser Stellungnahme [diese liegt im Amt Usedom vor] auch im Rahmen der Beteiligung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes fest.</p> <p>Ergänzen möchten wir diese Stellungnahme noch mit folgenden Anmerkungen.</p> <p>Die Größe und Kubatur des Baukörpers sowie die Gestaltung der unnötig großen Stellplatzanlage entspricht nicht den Prinzipien zum Schutz der Umwelt und zur Nachhaltigkeit. Selbst wenn umweltrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden, so wird doch eine ökologisch hochwertige und intakte Freifläche unnötigerweise zerstört und versiegelt. Das muss doch nicht sein, zumal innerhalb des Ortes eine große öde Stellplatzfläche an der Förster-Schrödter-Str. vorhanden ist, die für eine Marktfläche mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche genutzt werden kann. Damit sind aus unserer Sicht viele Vorteile verbunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsvermeidung durch fußläufige Erreichbarkeit - Bessere Verteilung der Einzelhandelsangebote im Ort - Belebung des Ortsmittelpunktes als Treffpunkt und Soziales Zentrum - Erhalt von ökologisch wertvoller Freifläche In anderen Orten gibt es ebenfalls sowohl am Ortsrand als auch im Zentrum Lebensmittelmärkte! Diese innerörtliche Funktionsverteilung hat sich bewährt und funktioniert! Gibt es Gründe, warum so eine Funktionsverteilung in Koserow nicht möglich sein sollte? Welche Gründe gibt es, dass der Standort on der Förster-Schrödter-Str. und eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² so vehement in der Gemeindevertretung abgelehnt wird? Weiterhin sehen wir die Ansiedlung so eines großen Einzelhandelsbetriebes am südöstlichen Ortsrand aus verkehrstechnischen Gründen sehr kritisch. Die Verkehrssicherheit ist durch die vielen Ein- und Ausfahrten, kreuzende Fußgänger und Radfahrer und dos bereits jetzt sehr große KFZ-Verkehrsbelastung In dem Bereich mangelhaft. Diese Tatsache wird durch die eine weitere Zufahrt für eine große Kundenzahlen weiter verschlechtert. Die Verkehrssicherheit – gerade für die schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Kinder und Senioren - wird durch die zusätzliche Einfahrt und den zusätzlichen Verkehr weiter beeinträchtigt. Auch die bereits vorhandene erheblich eingeschränkte Flüssigkeit des Verkehrs am Kreisverkehr wird durch zusätzlich kreuzende Fußgänger zwischen Karl Erdbeerhof und dem geplanten Rewe-Markt zusätzlich belastet. Dadurch werden Einheimische und Urlauber weiter benachteiligt. Solange hier keine Lösung umgesetzt wurde, kann kein zusätzlicher Einzelhandelsbetrieb an der Stelle genehmigt werden. Gibt es dazu bereits abgestimmte und genehmigte Lösungsvorschläge und in welchem Zeitraum werden diese realisiert? Kann das Planverfahren für den Rewemarkt vorher überhaupt genehmigt werden? Wäre das überhaupt sinnvoll? Bitte berücksichtigen Sie diese Hinweise, Bedenken und Anregungen bei der weiteren Planung. | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Verkehrssicherheit; - Ausgleichsmaßnahmen; - Größe, Kubatur des Baukörpers; - Anzahl der Stellplätze; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>3. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|--|--|
| ö19 | | |
| 19.3 | Datum 23.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH, Gadelander Straße 120, 24539 Neumünster, vertreten. Ordnungsgemäße Vollmacht wird anwaltlich versichert. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ nachfolgend wie folgt Stellung: 1. Bekanntmachung über die Auslegung fehlerhaft Bereits die Bekanntmachung der Gemeinde Koserow über die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der „14. Änderung FNP Gemeinde Ostseebad Koserow i.V.m. Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ ist irreführend und mithin fehlerhaft. Durch die Formulierung wird der Anschein erweckt, dass neben dem Flächennutzungsplan auch der Bebauungsplan ausliegt. Wörtlich heißt es hierzu unter der Bekanntmachung auszugsweise: „Der Entwurf der 14. Änderung FNP Gemeinde Ostseebad Koserow i.V.m. Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“, bestehend aus Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlich, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und weitere fachplanerischen Unterlagen werden vom 29.07.2024 bis einschließ zum 30. 08. 2024 erneut veröffentlicht.“ (Hervorhebung durch Verfasserin) Die Formulierung erweckt den Eindruck, dass der Flächennutzungsplan zusammen mit dem Bebauungsplan ausliegt. Dies ist für jeden Dritten irreführend. Die Auslegung muss mithin wiederholt werden. 2. Verstoß gegen Raumordnung Die Planung des Flächennutzungsplanes steht mit der beabsichtigten Verkaufsflächengröße und der Darstellung „sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (großflächig) und Wohnen“ nicht im Einklang mit raumordnerischen Anforderungen. Die maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern {nachfolgend: „LEP M-V“}. Vorliegend sind insbesondere folgende Ziele in Abschnitt 4.3.2 zu beachten: (2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereichs nicht wesentlich beeinträchtigen werden. (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierter Lage vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt/das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Mit diesen Zielen setzt sich weder das Einzelhandelskonzept der CIMA Beratung + Management GmbH noch die Auswirkungs-analyse der CIMA Beratung + Management GmbH detailliert auseinander. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot gemäß LEP M-V, Abschnitt 4.3.2 Abs. 2, wonach Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereichs nicht wesentlich beeinträchtigt werden, durch die geplante</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsplanung; - Schalltechnische Untersuchung; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Bezeichnung des Änderungsverfahrens</p> <p>Es handelte sich vorliegend um eine Beteiligung im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die Verfahrensbezeichnung dient der Konkretisierung des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans. Die These, dass durch die Verfahrensbezeichnung der Eindruck entstehen würde, es läge der Bebauungsplan aus, ist abzulehnen.</p> <p>3. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte. Weitere Regelungen zur Marktgröße erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>4. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot).</p> <p>Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>Verkaufsflächengröße von 1.500 m² vorliegend nicht eingehalten ist. Hierauf hat auch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung mit Schreiben vom 15. Juni 2021 welches diesem Schreiben als Anlage 1 beigefügt ist, bereits hingewiesen. In dem als Anlage 1 vorgelegten Schreiben führt das Ministerium auszugsweise wörtlich aus: "Seitens der Landesplanungsbehörde wurde eindeutig klargestellt, dass eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes südlich der B 111 den landespolitischen Zielvorgaben zur Ansiedlung Von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 (Landesverordnung vom 27. Mai 2016) widerspricht. Die Standortlage ist als „städtebaulich nicht integriert“ einzustufen und kommt gemäß Programmsätzen 4.3.2 (3) und (4) für zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nicht in Frage (Tabubereich).“ Ebendies ist auch im Festlegungsprotokoll der Vor-Ort-Begehung zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Koserow vom 7. Juli 2022, welches wir als Anlage 2 beifügen, festgehalten worden. Dort heißt es unter Ziffer 4. Fazit wörtlich: "Hinsichtlich der Größe des Vollsortimenters ist nicht erkennbar, warum von der gutachterlich ermittelten raumordnerisch verträglichen Gesamtverkaufsflächengröße von max. 1.200 m² abgewichen werden sollte (vgl. gutachterliche „Auswirkungsanalyse zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit (AWA)“ durch die BBE Handelsberatung 2017). Bei einer größeren Gesamtverkaufsfläche können negative Auswirkungen auf die Nahversorgung des Grundzentrums Zinnowitz und seines Nahbereichs (einschl. Koserow) nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass die derzeit geplante Verkaufsflächengröße von 1.500 m² nicht im Einklang mit den raumordnerischen Anforderungen steht. 3. Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung und Verkehrstechnische Untersuchung fehlerhaft: Darüber hinaus wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass wir den Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow sowie die Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ in Koserow derzeit noch vertieft prüfen und uns diesbezüglich die Ergänzung von Einwendungen ausdrücklich vorbehalten.</p> | <p>Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben:</p> <p><i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>5. Stellungnahme Ministerium</p> <p>Das Schreiben des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 15. Juni 2021 stellt auf die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 5. September 2017 ab. Gemäß der Aufgabenstellung sollte von der BBE die Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Ostseebad Koserow mit einer Verkaufsflächengröße von 1.200 m² geprüft werden. Die Marktgröße war also fest vorgegeben. Eine Prüfung, ob auch ein Markt mit 1500 qm Verkaufsfläche zulässig wäre, erfolgte damit gerade nicht. Die Auswirkungsanalyse ist zudem mit ihren damaligen Annahmen veraltet. Maßgeblich ist die Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow der CIMA Beratung + Management GmbH vom 12. Mai 2023.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|---|--|
| ö20 | | |
| 20.3 | Datum 29.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit lege ich Widerspruch gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow ein.</p> <p>Begründung: Ich betreibe seit 2009 den EDEKA-Markt in der Bäderstr. 2b, 17459 Seebad Ückeritz und ich betreibe aktiv die Planung für die Wiedererrichtung als Neubau, eines 750 m² großen Lebensmittelmarktes, mit der Schaffung von Wohnraum, diese Maßnahme dient der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Loddin am Standort 17459 Kölpinsee, Strandstraße. Die Idelberger-Lebensmittel GmbH ist ein mittelständisches Familienunternehmen, das fest in den Gemeinden Loddin und Ückeritz verankert ist und auch hier seinen Geschäftssitz hat. Mit der beabsichtigten Durchführung des benannten Planungsvorhabens in Koserow, sehe ich als Geschäftsführung deutliche wirtschaftliche Beeinträchtigungen auf das von mir geführte Familienunternehmen zukommen. Die angestrebte Zielgröße von rd. 1.500 m² Verkaufsfläche, als erforderliche Mindestgröße, um einen Supermarkt bspw. mit Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse, breiten Gängen und niedrigen Regalhöhen zu realisieren, halte ich als Begründung für fragwürdig. Allen Handelsunternehmen liegen andere betriebswirtschaftlich sinnvolle, selbst entwickelte Konzepte vor, die für deutlich kleinere Fläche ein attraktives Kundensortiment sicherstellen können, sowie den behördlichen Richtlinien genüge leisten. In der Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt Koserow 2023 Punkt 4.2 Einordnung in das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016, wird das Vorhaben als „Einzelhandelsgroßprojekt“ beschrieben oder als Supermarkt. Hier sehe ich einen Widerspruch, der sich folglich begründet.</p> <p>Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) - Ca. 1.200 bis 2.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch. (Quelle Abb. 14 Die von der circa differenzierten Betriebstypen Seite 19)</p> <p>Konzentrationsgebot</p> <p>„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig.“ (Z 4.3. 2 Nr. 1 LEP M-P 2016) Die Gemeinde Koserow ist kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.“ (Quelle CIMA - Seite 24 - Auszug 14. Änderung des Flächennutzungsplanes)</p> <p>Kongruenzgebot</p> <p>„Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016) (Quelle CIMA - Seite 24 - Auszug 14. Änderung des Flächennutzungsplanes) Ferner wird unterstellt „Auch in Koserow hat sich gezeigt, dass die einheimische Bevölkerung insbesondere deshalb unzufrieden mit der örtlichen Nahversorgungssituation ist, weil der derzeit einzige Nahversorger (Netto dank) während der Urlaubssaison als deutlich überlastet empfunden wird. Die lokalen Versorgungseinrichtungen müssen also so dimensioniert sein, dass sie die Nachfrage der Einheimischen und der Urlaubsgäste gleichermaßen decken können.“ (Quelle CIMA - Seite 24)</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Die erfolgte erneute Auslegung des Entwurfes ist die vorgeschriebene Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB. Ein Widerspruch ist nicht statthaft.</p> <p>1. Zuordnung der angesprochenen Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrstechnische Untersuchung; - Umsatzumverteilungseffekte; <p>betreffen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> <p>2. Marktgröße</p> <p>Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>3. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot).</p> <p>Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbraucher-nahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Es stellt sich die Frage wann, wie und welche Anwohner wurden befragt? Die Urlaubssaison kann nicht die Begründung für die Schaffung eines „Einzelhandelsgroßprojektes“ sein, da das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen soll. Unter 4.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow 2022 wird folgende Sachlage dargestellt „Alle anderen untersuchten Standorte weisen eine weniger gute Standorteignung auf, da sie sich entweder nicht im zentralen Versorgungsbereich bzw. einer integrierten Lage befinden und/oder hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Flächengröße ungeeignet sind.“ (Quelle CIMA - Seife 22)</p> <p>Welche Standorte wurden unter welchen Voraussetzungen geprüft, welche Verkaufsfläche wurde dieser Einordnung zugrunde gelegt? In der gesamten CIMA - Auswirkungsanalyse und Betrachtung fehlt die Beachtungen der mittelständischen Unternehmenskultur in den Nachbargemeinden, es wurden Umsatzverteilungseffekte und Umsatzzahlen benannt deren Herkunft und Ableitung nicht nachvollziehbar sind, er wird nicht beachtet das bspw. die EDEKA-Geschäfte von mittelständischen Kaufleuten geführt werden, deren Geschäftssitz sich in den Nachbargemeinden befinden, diese sind aktiv mit den Gemeinden verbunden, es werden Gewerbesteuern in den Gemeinden bezahlt. Kindergärten und Sportvereine in den Gemeinden unterstützt. Es wird unter 3.2.2 Umsatzverteilungseffekte behauptet das eine Umsatzverteilung von 7 % - 10 % je nach Standort angesetzt wird, wie sind diese Wirkungsprognosen erstellt worden, welche Grundlage für diese Prognose gibt es? Wurden ansässige Unternehmen zu der Wirkungsprognose befragt? Meinem Unternehmen liegt keine Anfrage vor, mein Unternehmen wurde nicht gefragt. Es wird nicht betrachtet wie sich eine solche 10% negativ Prognose auf die Nachbargemeinden deren Haushalte und wichtig welche betriebswirtschaftlichen Auswirkungen hat, diese Prognose auf die lange bestehenden Mittelstandunternehmen in den einzelnen Gemeinden? Welche Auswirkung hat die Schaffung eines „Einzelhandelsgroßprojekt“ auf die zukünftige Entwicklung in den Nachbargemeinden, welche Folgen ergeben sich für Investitionen in der Zukunft dieser? Wie wird der Betriebswirtschaftliche Rahmen in den Nachbargemeinden gewährt, wurden die Gemeinden zu diesem „Einzelhandelsgroßprojekt“ befragt? Ist mit dieser Planung im Ostseebad Koserow die mittel- und langfristige Planung einer sicheren Grundversorgung in den Orten Zempin und Kölpinsee überhaupt möglich? Für die Idelberger - Lebensmittel GmbH, am Standort Ückeritz kann ich, als Geschäftsführung, dieser Schätzung zu den benannten Umsatzverteilungseffekten und der Wirkungsprognosen nur deutlich widersprechen.</p> <p>Zu der Verkehrstechnischen Untersuchung unter 2.3.2 Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens ist anzumerken und widersprüchlich, das kein zeitnahes, aktuelles Verkehr-Zähl-Gutachten vorliegt. Es wird auf der Grundlage eines Zitat „im Rahmen der vor Ort durchgeführten Verkehrsbeobachtung am Mittwoch, den 07.06.2023 nahezu kein Fahrzeugverkehr vorlag,...“ (Quelle Analyse der bestehenden Verkehrssituation Seite - 10 -) eine Berechnung angestellt. Die derzeitige Situation an verkehrsintensiven Tagen zum „Karls Erlebnisdorf“ zeigen sehr deutlich, das Einwohner in den Gemeinden der Insel Usedom, deutlich an die Grenzen der Zumutbarkeit angekommen sind. Fazit: Zum 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow. Das Ostseebad Koserow stellt sich konzeptionell und raumordnerisch in die fälschliche Einordnung, als Zentralen Ort und dominiert negativ über diese Einordnung, die Entwicklung der Grundversorgung der Einwohner in den Nachbargemeinden. Das geplante „Sondergebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Ostseebad Koserow führt zu einer Verdrängung der geplanten Einzelhandelsstandorte in den Gemeinden Zempin, Loddin/Kölpinsee und zu den bestehenden Standorten in der Gemeinde Ückeritz. Die</p> | <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>4. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/KölpinseerWeg 5. Fläche südlicher B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>geschätzten Umsatzumverteilungseffekte kann ich, für mein Unternehmen mit mindestens 25-30 % Umsatzverlust am Standort Ückeritz benennen. In der Betrachtung und vermuteten Umsatzumverteilungseffekt fehlen die Auswirkungen der schon in Bau befindlichen Einzelhandelsprojekte in Heringsdorf und Zinnowitz. Mit Kenntnis und Betrachtung dieser zusätzlichen Umsatzumverteilungseffekte, erhöhen sich die Umsatzverluste, für mein Unternehmen am Standort Ückeritz auf geschätzte realistische 25 — 30% , allein entfallend auf Koserow, gesamt gesehen auf 30 - 50% weniger Umsatz durch Umsatzumverteilungseffekt durch die Projekte Koserow und Heringsdorf. Für den Standort Kölpinsee sehe ich Umsatzverluste durch den Umsatzumverteilungseffekt Koserow als Supermarkt/Einzelhandelsgroßprojekt von 30-40 % weniger Umsatz. Für den in Planung befindlichen Standort in Kölpinsee, kann ich, als Bauherrin, dieses Vorhaben dann nicht weiter betrieben, dem Vorhaben stehen deutlich negativ wirtschaftliche Beeinträchtigungen gegenüber, die eine Umsetzung einer Bürgernahen Grundversorgung ökonomisch sinnlos machen. Aus den ausgelegten Unterlagen zum „Sondergebiet Einzelhandel“ geht nicht hervor, auf welcher Grundlage sich diese Umsatzumverteilungseffekte bilden. Es gibt kein aktuelles Verkehr-Zähl-Gutachten. Die Auswirkung der Ort-Umgehung Wolgast mit Fertigstellung der Brücke und die Errichtung und Erweiterung des Container-und Öl-Hafens in Swinemünde finden keinerlei Begutachtung. Prognosen aus den Bereichen Verkehr und Tourismus gehen von erhöhtem Verkehrsaufkommen im Bereich der gesamten Insel Usedom aus. Zu dieser Sachlage finden sich keine Ausführungen in den gesamten ausgelegten Unterlagen, bzw. finden keine Beachtung in den Gutachten. Das Ostseebad Koserow geht weiterhin von sich positiv entwickelten Tourismus und Einwohnerzahlen aus, wie sollen diese erreicht werden? Sind diese trotz rückläufiger Zahlen real? Weiterhin fehlt in den ausgelegten Unterlagen zum Projekt die Stellungnahme der Nachbargemeinden, liegen diese vor? Ich bitte um die Berücksichtigung meiner Bedenken und Hinweise und fordere die Überarbeitung der Planung, mit einer Betrachtung einer angepassten Verkaufsfläche von 750 m² und einer gesamtheitlichen Einbeziehung aller Nachbargemeinden von Heringsdorf bis Zinnowitz. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Koserow, hat umfänglich, schädliche Auswirkungen auf die gesamte Entwicklung der Inselmitte Usedom und deren Einwohner.</p> | <p>vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ KölpinseerWeg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>Der pauschale Vorwurf, es wären Gefälligkeitsgutachten erstellt worden, ist nicht abwägungsrelevant. Im Verfahren erstellte bzw. herangezogene Gutachten wurden von anerkannten Fachbüros erarbeitet. Die Gemeinde prüft diese Gutachten ihrerseits. Für die pauschale Behauptung, wonach die Gutachten inhaltliche Fehler aufweisen würden, finden sich keine Anhaltspunkte wieder.</p> <p>5. Einzelhandelskonzept</p> <p>Es wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow zur Neuansiedlung eines Lebensmittelversorgers erstellt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt. Im Einzelhandelskonzept wurde die Anzahl der Tagestouristen wie folgt berechnet: „Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.5 kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig rd. 424.000 Tagesgäste empfangen hat.“</p> <p>Die Ermittlung der Anzahl der Tagestouristen basiert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der bundeseinheitlichen Monatserhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; - den Angaben der Kurverwaltung; - der Studie „Tagesreisen der Deutschen“. <p>Die Verwendung dieser Datenquellen und das methodische Vorgehen zur Einbeziehung der Tagesgäste wurde von der CIMA bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die gegen den Berechnungsansatz vorgebrachten Einwendungen sind unsubstantiiert und daher nicht abwägungserheblich.</p> <p>Zur Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen wurde berechnet auf Grundlage von der Veröffentlichung „Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen. Die Kaufkraft der Tagesgäste wurde in die Ermittlung einbezogen. |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|------------|---|--|
| ö21 | | |
| 21.3 | Datum 19.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesem Schreiben möchte ich meine Bedenken und Anregungen zur erneuten 14. Änderung der Flächennutzung in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ äußern. Ich bin eine 70-jährige Bürgerin aus Koserow und befürworte ausdrücklich weiterhin den Bau eines neuen Einkaufsmarktes für Koserow. Warum nur muss in Koserow alles groß, größer, überdimensional gebaut werden? Ich und viele meiner gleichaltrigen Freunde und Bekannten sowie Urlauber verstehen noch immer nicht, dass es ein 1500 Quadratmeter bemessener Einkaufsmarkt werden soll. Die Bürger hatten sich mit Stellungnahmen am Verfahren beteiligt. Wir haben Ideen, Anregungen und Wünsche abgegeben. Warum finden all diese Vorschläge sich bedauerlicherweise nirgendwo in den Papieren zur Marktplanung wieder? Bitte setzen Sie sich für uns Bürger ein, einen für Koserow passenden Markt zu bauen. Es sollte ein Markt für Koserower und Koserower Gäste entstehen, dass war immer das Ziel. Mit der neu ausliegenden Planung, welche ich kritisiere, geht es noch immer um die Gewinnmargen eines großen Einzelhändlers. Die Urlauber, die aus der Stadt zu uns kommen suchen hier Ruhe und die Natur. Wir opfern zu viel davon für sehr wenige Monate Saison. Viele ältere Bürger, mich mit eingeschlossen, würden gerne einen Einkaufsmarkt in der Ortsmitte vorfinden. Ich und meine Nachbarn verstehen auch weiter nicht, warum nach einer „Attraktion einmalig auf Usedom“ gesucht wird für das Areal in der Förster- Schrödter-Straße. Hier gab es vor vielen Jahren schon einmal einen Edeka Markt. Ein neuer kleiner Markt wäre an dieser Stelle für viele Bürger erfreulich. Davon hätten auch die Einwohner etwas. Warum muss alles immer an den Ortsausgang gebaut werden? Sicher würden sich viele ältere Mitbürger über einen kleinen, fußläufig erreichbaren Markt in der Ortsmitte freuen. Gibt es hierzu Erhebungen durch die Gemeindevertretung? Der Bau eines so riesigen Einkaufsmarktes hilft auch den Einwohnern der Nachbargemeinden nicht weiter, sondern verhindert oder erschwert die Entstehung neuer Einkaufsmöglichkeiten. In Kölpinsee liegt ein fertiger Plan zur Erweiterung des Edeka Marktes in der Schublade oder in Zempin gar zum Marktneubau. Hat die Gemeinde Koserow das riesige Marktbauprojekt am Kölpinseer Weg mit den Nachbargemeinden abgestimmt? Bitte vergessen Sie die Bürger in Zempin, Kölpinsee und Loddin nicht. Ich habe eine Freundin, alleinstehend ohne PKW nur per Rad Innerorts in Kölpinsee mobil. Sie kann sich zurzeit nicht einmal eine Tüte Mehl kaufen und hat Befürchtungen, sollte es hier in Koserow diesen großen Supermarkt geben, es auch in der Zukunft nicht mehr tun zu können. Ich würde mich freuen, einen kleinen Supermarkt in der Förster-Schrödter-Straße zu wissen. Diesen könnte ich fußläufig oder mit dem Rad erreichen um meinen täglichen Bedarf zu erwerben. Bitte berücksichtigen Sie meine Anregungen.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>2. Standortwahl Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/KölpinseerWeg 5. Fläche südlicher B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt. Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden. Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte. Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein. - Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen. - Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“ <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|--|--|
| TöB 01 | Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern [19048 Schwerin] | |
| | AZ: 506-00000-2011/480-016 30.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die landesplanerische Stellungnahme der Raumordnung erfolgt zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Koserow i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" durch die oberste Landesplanungsbehörde. Beabsichtigt ist im Ostseebad Koserow die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm. Begründet wird das Erfordernis dieser Verkaufsflächengröße damit, dass zusätzlich zum klassischen Marktbetrieb im Seebad Koserow bis zu zwei digitale Nahversorgungs-Boxen in peripheren Standorten auf Usedom errichtet und im Betriebsablauf aus dem Sortiment der Verkaufsfläche beliefert sowie aufgestockt auf dem Marktgebäude 14 Wohnungen errichtet werden sollen. Im Rahmen der Prüfung der Erfordernisse der Raumordnung sieht das Land sowohl an der Errichtung der o.g. Wohnungen als auch für die ländliche Nahversorgung ein Interesse an der avisierten Betriebsform von unselbständigen, digital betriebenen Einkaufsmöglichkeiten im 24/7-Betrieb. Vorbehaltlich eines Nachweises gegenüber der obersten Landesplanungsbehörde - durch die Vorhabenträgerin über ein bis zwei gesicherte Standorte digitaler Nah-versorgungs-Boxen auf der Insel Usedom (der Nachweis als gesicherter Standort erfolgt über entsprechende Verträge mit der betroffenen Standortgemeinde oder mit einem touristischen Anbieter unter Beibringung einer gemeindlichen Einverständniserklärung) sowie - durch die Gemeinde Seebad Koserow über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages der Gemeinde mit der Vorhabenträgerin hinsichtlich der Errichtung der 14 Wohnungen auf dem Marktgebäude vor Baubeginn wird der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Koserow i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" als mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmend zugestimmt. Im Bebauungsplan ist als Forderungen der Raumordnung festzulegen, dass die Verkaufsfläche auf 1.200 qm und entsprechend die Geschossfläche zu reduzieren sind, sobald diese Nachweise nicht bzw. nicht fristgerecht erbracht werden. Sollten diese Festlegungen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wird auf § 12 ROG (raumordnerische Untersagung) verwiesen.</p> | <p>Kenntnisnahme wird nicht berücksichtigt. Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm ist unabhängig von der Frage, ob Nahversorgungs-Boxen errichtet werden, zulässig: 1. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs.3 S.4 BauGB anzusehen. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen - Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente liegt bei weniger als 10 %; - das Vorhaben lässt hinsichtlich des induzierten Verkehrs keine schädlichen Auswirkungen erwarten; - bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage; - das Vorhaben dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Koserow; des „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28.09.2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkt-räumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|---|---|
| TöB 02 | Landkreis VG, PF 1132, [17464] Greifswald | |
| 2.0.1 | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen: - Anschreiben des Amtes Usedom-Süd für die Gemeinde Koserow vom 05.09.2023 (Eingangsdatum 05.09.2023) - Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans von August 2023 - Vorentwurf der Begründung von August 2023 mit Umweltbericht von März 2023 für den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:</p> | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.0.2 | Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen: - Anschreiben Amt Usedom-Süd für die Gemeinde Koserow vom 19.03.2024 (Eingangsdatum 19.03.2024) - Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes von November 2023 - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von November 2023 - Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Koserow vom 31. Januar 2022 - Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow vom 12. Mai 2023 - Schalltechnische Untersuchung vom 11. Juli 2023 - Verkehrstechnische Untersuchung vom 24. Januar 2024 Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:</p> | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.0.3 | Az. 02764-24-46 Datum 16.09.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen: - Anschreiben Amt Usedom-Süd für die Gemeinde Koserow vom 31.07.2024 (Eingangsdatum 08.08.2024) - Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes von Mai 2024 - Entwurf der Begründung von Mai 2024 - Ergebnisse der Kartierung „ inkl.- Potentialabschätzung zu Biotopschutz und Artenschutzfachlicher Belange vom 08.09.2023 - Potentialabschätzung artenschutzfachliche Belange vom 21.04.2023</p> | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>- Umweltbericht von November 2023 - Wirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow vom 12.05.2023 - Schalltechnische Untersuchung vom 11.07.2023 - Verkehrstechnische Untersuchung vom 24.01.2024 - diverse bereits vorliegende Stellungnahmen aus der TöB- Beteiligung</p> <p>Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:</p> | |
| 2.1.1 | 1. Gesundheitsamt; 1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.1.2 | 1. Gesundheitsamt; 1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst | |
| | Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.1.3 | 1. Gesundheitsamt; 1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst | |
| | Az. 02764-24-46 Datum 16.09.2024 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| | Az. 02764-24-46 Datum 17.09.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 16.09.2024 die Stellungnahme des Gesundheitsamtes, Bearbeiterin ist Frau Wegener, Tel. 03834 8760 2433. Ich möchte Sie bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten. Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - OGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben. Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow.</p> | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.2.1 | 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz; 2.1. SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung; 2.1.1.Team Bauplanung | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | <p>Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten: 1. Die Gemeinde Koserow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die 14. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zu dem in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und</p> | <p>Kenntnisnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise Ziffer 2. bis 9. sind eingearbeitet. Die Sicherung der Löschwasserversorgung (Pos. 10) wird im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ nachgewiesen. Es ist vorgesehen einen neuen</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Wohnen am Kölpinseer Weg“. Die 14. Änderung des FNP bedarf einer Genehmigung.</p> <p>2. Der Vorentwurf der 14. Änderung des FNP ist mit der Überschrift: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V. m Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow zu ergänzen. Der z.Z. darin aufgeführte Einschrieb ist fehlerhaft und ist ersatzlos zu streichen.</p> <p>3. Dem - Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan - ist der Zusatz: nachrichtliche Darstellung - voranzustellen.</p> <p>4. Die im Vorentwurf der 14. Änderung des FNP aufgeführten Rechtsgrundlagen sind auf Aktualität zu prüfen.</p> <p>5. Alle in der Planzeichnung aufgeführten Planzeichen sind in die Planzeichenerklärung aufzunehmen und zu erklären.</p> <p>6. Das Planzeichen 15.13 der Anlage zur PlanZV ist gut lesbar (schwarz/weiß) darzustellen.</p> <p>7. Der Vorentwurf der 14. Änderung des FNP ist mit einem Nordpfeil zu ergänzen.</p> <p>8. Die Verfahrensvermerke sind auf inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen.</p> <p>9. Das Aufstellungsverfahren zur 14. Änderung des FNP wird, anders als im Abschnitt 1.4 der Begründung ausgeführt, nicht nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Abschnitt 1.4 der Begründung ist zu überdenken.</p> <p>10. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.</p> <p>11. Der im Umweltbericht in der vorläufigen Fassung zur frühzeitigen Beteiligung wird mitgetragen.</p> <p>12. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.</p> | <p>Löschwasserbrunnen im Bereich Kölpinseer Weg zu errichten.</p> |
| 2.2.2 | 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz; 2.1. SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung; 2.1.1. Team Bauplanung | |
| | <p>Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024</p> | |
| | <p>Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.</p> <p>Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <p>1. Die Gemeinde Koserow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die 14. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zu dem in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“. Die 14. Änderung des FNP bedarf einer Genehmigung.</p> <p>2. Der im Entwurf vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Begriff - Planzeichnung - voranzustellen.</p> <p>3. Die Überschrift zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Koserow im Einschrieb, ist auf inhaltliche Richtigkeit zu prüfen (bspw. ist der Begriff Ausschnitt, das Kürzel (FNP) sind ersatzlos zu streichen, 10. Änderung ist durch 14. Änderung zu ersetzen).</p> <p>4. Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten Planzeichen sind mit den dazugehörigen Rechtsgrundlagen zu ergänzen.</p> <p>5. Das Planzeichen 15.13 der Anlage zur PlanZV in Planzeichnung ist auch in der Farbstärke dem Planzeichen 15.13 der Anlage zur PlanZV in Planzeichenerklärung anzugleichen.</p> <p>6. Die Verfahrensvermerke sind auf inhaltliche Richtigkeit gemäß dem – Gemeinsamen Einführungserlass zum Baugesetzbuch zu prüfen.</p> <p>7. Das Aufstellungsverfahren zur 14. Änderung des FNP wird, anders als im Abschnitt 1.4 der Begründung ausgeführt, nicht nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Abschnitt 1.4 der Begründung ist zu überdenken.</p> <p>8. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt</p> <p>Die Hinweise in den Ziffern 2 bis 7 werden eingearbeitet. Die Sicherung der Löschwasserversorgung (Ziffer 8) wird im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ nachgewiesen. Das Erfordernis und Mindestangaben zu Löschwasserversorgung werden in der Begründung eingestellt.</p> <p>Die Ziffer 9 wird beachtet und in der weiterführenden Planung, Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ behandelt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | 9. Im weiteren Planverfahren sind die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen. | |
| 2.2.3 | 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz; 2.1. SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung; 2.1.1. Team Bauplanung | |
| | Az.: 02764-24-46 Datum: 16.09.2024 | |
| | <p>Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gemeinde Koserow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die 14. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zu dem in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“. Die 14. Änderung des FNP bedarf einer Genehmigung. 2. Der im Entwurf vorliegenden Planzeichnung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Begriff - Planzeichnung - voranzustellen. 3. Die Verfahrensvermerke sind auf inhaltliche Richtigkeit gemäß dem – Gemeinsamen Einführungserslass zum Baugesetzbuch - zu prüfen/aktualisieren. 4. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 BauGB, einen gesonderten Teil der Begründung. Das Inhaltsverzeichnis der Begründung ist mit der Seitenangabe sowie mit dem Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) zu ergänzen. 5. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. 6. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen. | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise in den Ziffern 2 bis 4 werden eingearbeitet. Die Sicherung der Löschwasserversorgung (Ziffer 5) wird im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ nachgewiesen. Das Erfordernis und Mindestangaben zu Löschwasserversorgung werden in der Begründung eingestellt. Die Ziffer 6 wird beachtet und in der weiterführenden Planung, Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ behandelt.</p> |
| 2.3.1 | 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz; 2.2. SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalschutz; 2.2.1. Team Denkmalschutz | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. Baudenkmalschutz Durch das Vorhaben werden Belange des Baudenkmalschutzes nicht berührt. 2. Bodendenkmalschutz Im Bereich des Vorhabens befindet sich das blau gekennzeichnete Bodendenkmal, Gemarkung Koserow, Fundplatz 9 (sh. anliegende Kartierung). Das geplante Vorhaben führt zu Eingriffen in das Bodendenkmal. Eingriffe in Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern genehmigungspflichtig. Vor Ausführung der Maßnahmen ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen. 3. Hinweise: Vorsorglich weise ich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen ist. | <p>Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gegebenenfalls notwendige Regelungen erfolgen im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“.</p> |
| 2.3.2 | 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz; 2.2. SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalschutz; 2.2.1. Team Denkmalschutz | |
| | Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des Teams Denkmalschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.3.3 | 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz; 2.2. SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalschutz; 2.2.1. Team Denkmalschutz | |
| | Az.: 02764-24-46 | |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | Datum: 16.09.2024 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des Teams Denkmalschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.4.1 | 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz; 2.3. SG Naturschutz | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | <p>Umweltbericht: Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 8.3634) durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist.</p> <p>Zur rechtssicheren Bearbeitung der Planung ist eine Biotopkartierung vorzunehmen und es sind die Kartierungen für die faunistischen Daten in die Unterlage zu übernehmen und entsprechend zu bewerten.</p> <p>Wir geben zu bedenken, dass eine vorzeitige Beräumung oder anderweitige Nutzung der Flächen nicht zu einer veränderten Bewertung der Flächeninanspruchnahme führen würde. Es ist in diesem Fall das Worst case-Szenario zu bewerten.</p> <p>Es ist schon jetzt davon auszugehen, dass es zu einer Betroffenheit geschützter Biotope und Anhang IV Arten kommen. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG MV): Im Rahmen der Vorortbesichtigung der Fläche wurde festgestellt, dass sich im Planbereich ein gesetzlich geschütztes Biotop entstanden ist. Da es sich hier um sehr arme Standorte handelt, ist ein Trockenrasen entstanden. Der Trockenrasen ist mit seinen Zeigerarten immer noch präsent.</p> <p>Um eine Bebauung der Flächen zu ermöglichen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu stellen.</p> <p>Zum Antragsverfahren vom gesetzlichen Biotopschutz sind die Unterlagen zur Ausnahmegenehmigung 6-fach einzureichen. Dies geht auch per email. Bestandteil der Unterlagen muss der Antrag auf Ausnahmegenehmigung, die Beschreibung des Biotops, die Planunterlagen und die entsprechende Kompensationsmaßnahme sein. Die Kompensationsmaßnahmefläche ist rechtlich zu sichern.</p> <p>Das Verfahren ist zeitlich mit 6 Wochen vorzusehen. Der Ausgang des Verfahrens ist offen.</p> <p>Belange des speziellen Artenschutzes: Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97 - Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/(EWG) - Europäische Vogelarten, - Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind; <p>Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97 - Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG - Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind. <p>Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen zur 14. Änderung des FNP – hier Umweltbericht – sind für die Phase „unverbindliche Bauleitplanung“ aussagekräftig.</p> <p>Die Hinweise werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – hier Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ – detailliert berücksichtigt, vorhandene Unterlagen zur verbindlichen Bauleitplanung sind/werden entsprechend präzisiert und ergänzt. Erforderliche Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen und vertraglich mit der Gemeinde und ggf. anderen Stellen sowohl planerisch, als auch ausführungstechnisch zu sichern.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|--|
| | <p>Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</p> <p>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</p> <p>4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH- Richtlinie nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist zwingende Voraussetzung [Kompensatorischen Maßnahmen (inkl. Risikomanagement)], um den Erhaltungszustand der Population der betroffenen Arten nicht zu verschlechtern sonst wäre das beantragte Vorhaben nicht zulässig (Randziffer 75 zu § 44 BNatSchG).</p> <p>Ein Bauleitplan, dessen Inhalt nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden könnte, wäre nicht vollzugsfähig, da er der Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB nicht gerecht würde. Ein nicht vollzugsfähiger Bebauungsplan ist nicht „erforderlich“ i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.8.1997 - 4 NB 12.97).</p> <p>Wir verweisen nochmals darauf, dass die CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality-Maßnahmen) vor Durchführung des Eingriffs realisiert und wirksam sein müssen, die Ausweisung allein ist nicht ausreichend.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind nicht abwägbar.</p> | |
| 2.4.2 | 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz; 2.3. SG Naturschutz | |
| | Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| | Aktenzeichen: 00575-24.-46 Datum: 30.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 18.04.2024 die Stellungnahme des SG Naturschutz, Bearbeiterin ist Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt zum o. g. Vorhaben unter Beachtung und Berücksichtigung nachstehender Forderungen folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Umweltbericht</p> <p>Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Unterlage über die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ der Gemeinde Koserow ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 201 T (BGBl. I 5.3634) durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist.</p> <p>Der vorgelegte Umweltbericht wird in der vorliegenden Form für die Bewertung des Schutzgutes Flora nicht bestätigt.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt</p> <p>Die Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben. Die Hinweise werden dort berücksichtigt.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen zur 14. Änderung des FNP – hier Umweltbericht - sind für die Phase „unverbindliche Bauleitplanung“ aussagekräftig.</p> <p>Die Hinweise werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – hier Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ – detailliert berücksichtigt, vorhandene Unterlagen zur verbindlichen Bauleitplanung sind/werden entsprechend präzisiert und ergänzt. Erforderliche Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen und vertraglich mit der Gemeinde und ggf. anderen Stellen sowohl planerisch, als auch ausführungstechnisch zu sichern.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Im Rahmen der Auseinandersetzung zur Betroffenheiten des Schutzgutes Flora ist näher auf die Betroffenheit der gesetzlich geschützten Biotope einzugehen und es ist nicht nur auf die gesetzlichen Grundlagen zum Gehölzschutz abzustellen.</p> <p>Beim Schutzgut Fauna wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des Umweltberichtes nicht nur die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu untersuchen sind. Unter Berücksichtigung des Umweltschadensgesetzes sind die wertgebenden Arten der Biotope zur Bewertung der Biotopstrukturen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Variantenvergleich für den Standort ist städtebaulich nachvollziehbar aufbereitet, wurde jedoch ohne die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Eine Wertung unter Betrachtung der betroffenen Schutzgüter fehlt somit.</p> <p>Belange des speziellen Artenschutzes: Der Unterlage lag kein AFB zur Prüfung bei.</p> | |
| 2.4.3 | 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz; 2.3. SG Naturschutz | |
| | Az.: 02764-24-46 Datum: 16.09.2024 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.5.1 | 3. Amt für Hoch- und Tiefbauimmobilienmanagement; 3.1. Kreisstraßenmeisterei | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | Seitens der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände. Die Kreisstraßen des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden davon nicht berührt. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.5.2 | 3. Amt für Hoch- und Tiefbauimmobilienmanagement; 3.1. Kreisstraßenmeisterei | |
| | Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024 | |
| | Seitens der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände. Die Kreisstraßen des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.6.1 | 4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung; 4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz; 4.1.1.SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde des LK VG bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.6.2 | 4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung; 4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz; 4.1.1.SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz | |
| | Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024 | |
| | Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde bestehen zum o.g. Planungsvorhaben keine Einwände. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Alllasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.6.3 | 4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung; 4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz; 4.1.1.SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz | |
| | Az.: 02764-24-46 Datum: 16.09.2024 | |

Gemeinde Ostseebad Koserow * Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | Seitens der unteren Abfall- und unteren Bodenschutzbehörde des LK VG bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.7.1 | 4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung; 4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz; 4.1.2. SB Immissionsschutz | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | Eine Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Aufgrund der geringen Entfernung zwischen den geplanten Schallquellen (insb. Anlieferzone, Kundenverkehr und Haustechnik) sowie den geplanten und in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen können Überschreitungen der nach der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte und somit schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG nicht ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung des Vorhabens ist der Unteren Immissionsschutzbehörde daher eine Schallimmissionsprognose (sowohl für die Wohnnutzungen innerhalb als auch außerhalb des o.g. B-Plan-Gebietes) vorzulegen. Hierin ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung (insb. Netto-Markt, Getränkehandel, Kaufhaus Stolz, Tankstelle, Karls Erdbeerhof und Inselküche) der Nachweis zu führen, dass durch das geplante Vorhaben keine unzulässigen Schallimmissionen verursacht werden. | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wird eine Schallimmissionsprognose erstellt. |
| 2.7.2 | 4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung; 4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz; 4.1.2. SB Immissionsschutz | |
| | Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des SB Immissionsschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.7.3 | 3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung; 3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz; 3.1.2. SB Immissionsschutz | |
| | Az.: 02764-24-46 Datum: 16.09.2024 | |
| | Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind in der o.g. F-Plan-Änderung berücksichtigt. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.8.1 | 4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung; 4.2. SG Wasserwirtschaft | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.8.2 | 4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung; 4.2. SG Wasserwirtschaft | |
| | Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024 | |
| | Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu: Hinweise Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Auflagen Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau J. Schlosser, 'E 038 34 I 8760 3264). Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben. Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächenwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.</p> | |
| 2.8.3 | 3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung; 3.2. SG Wasserwirtschaft | |
| | <p>Az.: 02764-24-46 Datum: 16.09.2024</p> | |
| | Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise, aus der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 18.04.2024, zu. | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |
| 2.9.1 | 5. Straßenverkehrsamt; 5.1. SG Verkehrsstelle | |
| | <p>Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023</p> | |
| | <p>Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Sichtbehinderungen 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. | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |
| 2.9.2 | 5. Straßenverkehrsamt; 5.1. SG Verkehrsstelle | |
| | <p>Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024</p> | |
| | <p>Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Marken, 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 Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen. | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | - 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. | |
| 2.9.3 | 4. Straßenverkehrsamt; 4.1. SG Verkehrsstelle | |
| | Az.: 02764-24-46 Datum: 16.09.2024 | |
| | Seitens des Straßenverkehrsamtes zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände bestehen, wenn: - 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 Sichtbehinderungen 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. | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. |
| 2.10.1 | 6. Ordnungsamt; 6.1 SG Breitband; 6.1.1 SB Breitband | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |
| | Die fachliche Stellungnahme des SB Breitband wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.10.3 | 6. Ordnungsamt; 6.1 SG Breitband; 6.1.1 SB Breitband | |
| | Az.: 02764-24-46 Datum: 17.09.2024 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 16.09.2024 die Stellungnahme des SG Breitband, Bearbeiter ist Herr Hoffmann, Tel. 03834 8760 1243. Ich möchte Sie bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten. Stellungnahme Sachgebiet Breitband Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, 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. Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach. Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG23_22 Cluster15_001. Das Projektgebiet VG23_22 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen: Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH; Erich-Schlesinger-Straße 37; 18059 Rostock Telefon: 0331 9080-2557 | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. |
| 2.11.1 | 6. Ordnungsamt; 6.1. SG Brand- und Katastrophenschutz; 6.1.1.SB Abwehrender Brandschutz | |
| | Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023 | |

Gemeinde Ostseebad Koserow * Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| 2.11.2 | <p>Die fachliche Stellungnahme des SB abwehrender Brandschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.</p> <p>6. Ordnungsamt; 6.1. SG Brand- und Katastrophenschutz; 6.1.1.SB Abwehrender Brandschutz</p> <p>Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024</p> | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.12.1 | <p>Die fachliche Stellungnahme des SB abwehrender Brandschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.</p> <p>7. Ordnungsamt; 7.1. SG Brand- und Katastrophenschutz; 7.1 .2.SB Katastrophenschutz</p> <p>Az. 03116-23-46 Datum 11.10.2023</p> | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 2.12.2 | <p>1 Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung Aus den mir vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für das ausgewiesene Gebiet des Flächennutzungsplanes keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind.</p> <p>2. Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser Für ein Teil des Vorhabengebietes liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |
| 2.12.2 | <p>7. Ordnungsamt; 7.1. SG Brand- und Katastrophenschutz; 7.1 .2.SB Katastrophenschutz</p> <p>Az. 00878-24-46 Datum 18.04.2024</p> | |
| 2.12.3 | <p>Die untere Katastrophenschutzbehörde äußert sich zur Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt: - Munitionsgefährdung Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des Flächennutzungsplanes vorhanden. Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meidung 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.</p> <p>- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser Für das Vorhabengebiet liegen keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. Vorsorglich wird auf vorhandene Informationen zu Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete für das Umland des ausgewiesenen Gebietes des Flächennutzungsplanes hingewiesen. In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt. Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt</p> | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |
| 2.12.3 | 5. Ordnungsamt; 5.1. SG Brand- und Katastrophenschutz; 5.1 .2.SB Katastrophenschutz | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|---|
| | <p>Az.: 02764-24-46 Datum: 16.09.2024</p> | |
| | <p>Die untere Katastrophenschutzbehörde äußert sich zu dem vorliegenden Vorhaben wie folgt: Kampfmittel - Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des vorliegenden Vorhabens, Gemarkung Koserow, Flur 7, Flurstücke 206/23, 207/7, 209, 210, 211, 212/3, 212/5, 212/6, 213/3, Flur 8, Flurstücke 140, 141/4, 143 vorhanden. Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V 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 8 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen. - Hochwassergefährdung Für den angrenzenden Bereich des Vorhabens liegen keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement- Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt. Sonstige Risiken oder Gefahren sind zurzeit nicht bekannt.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|--|---|
| TöB 03 | Bergamt Stralsund, Frankendamm 17, 18439 Stralsund | |
| 3.1 | AZ. 506/13075/677-2023 Datum: 28.09.2023 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme, 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow, berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 3.2 | AZ. 506/13075/201-2024 Datum: 15.04.2024 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme, Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow, berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|--|---|
| TöB 04 | Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) , Postfach, 19048 Schwerin | |
| 4.1 | Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-5502-2023 Datum: 02.11.2023 | |
| 4.1.1 | Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 4.1.2 | 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. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 4.2 | Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-1690-2024 Datum: 22.03.2024 | |
| 4.2.1 | Wortlaut analog Schreiben vom 02.11.2023 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 4.2.2 | Wortlaut analog Schreiben vom 02.11.2023 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 4.3 | Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-5225-2024 Datum: 19.08.2024 | |
| 4.3.1 | Wortlaut analog Schreiben vom 02.11.2023 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 4.3.2 | Wortlaut analog Schreiben vom 02.11.2023 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|---------------|--|---|
| TöB 05 | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Badenstraße 18, 18439 Stralsund | |
| 5.1 | Az. StALUVP12/5121/VG/141-4/11 Datum: 04.10.2023 | |
| 5.1.1 | Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum o.g. Vorhaben. Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden. Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 5.2 | Az. 20b-5121.11/59-044-095/04 Datum: 05.04.2024 | |
| 5.2.1 | Sehr geehrte Damen und Herren, der 14. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen. Hinweise oder Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht. Zu naturschutzrechtlichen und Umweltbelangen ergeht die Stellungnahme gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| | Az.: StALU VP12/5121/VG/141-5/11 Datum: 12.04.2024 | |
| 5.2.2 | Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum o. g. Vorhaben. Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden. Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 5.3 | Az. StALUVP12/5121/VQ/141-6/11 Datum: 29.08.2024 | |
| 5.3.1 | Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum o.g. Vorhaben. Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden. Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|--|---|
| TöB 06 | Hauptzollamt Stralsund , Postfach 22 64, 18409 Stralsund | |
| 6.1 | GZ Z 2316 B - BB 139/2023 - B 110001 Datum: 29.09.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" der Gemeinde Koserow folgendes an:</p> <p>1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p> <p>2. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C 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). Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.</p> | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 6.2 | GZ Z 2316 B - BB 27/2024 - B 110001 Datum: 15.04.2024 | |
| | Wortlaut analog Schreiben vom 29.09.2023 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 6.3 | GZ Z 2316 B - BB 27/2024 - B 110001 Datum: 15.04.2024 | |
| | Wortlaut analog Schreiben vom 29.09.2023 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|---|---|
| TöB 07 | Landesamt für Gesundheit und Soziales – Arbeitsschutz , Frankendamm 17, 18439 Stralsund | |
| 7.1 | Az: LAGuS 5011-5-50428-1-2023 Datum: 20.09.2023 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft. Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird. Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Einzelhandel...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 7.2 | AZ: LAGuS 5011-5-50428-3-2024 Datum. 02.04.2024 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft. Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 7.3 | AZ: LAGuS 504-5-50428-8-2024 Datum. 12.08.2024 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft. Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird. Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Einzelhandel...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|---|---|
| TöB 08 | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Goldberger Straße 12b, 18273 Güstrow | |
| | Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 19.03.2024 keine Stellungnahme ab. Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| | | |
|-------------------|--|---|
| TöB 09 | Freiwillige Feuerwehr Koserow, Hauptstraße 63, 17459 Koserow | |
| 9.1 | Datum: 29.09.2023 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, zu o.g. Unterlagen folgende Bemerkungen seitens der FF. Koserow: Wenn die, wie schon zur Stellungnahme des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“, der Gemeinde Koserow in Fassung 03-2023 angegebenen Punkte bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden, sind seitens der Feuerwehr Koserow keine weiteren Punkte in der Planung zu berücksichtigen. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 9.2 | Datum: 23.04.2024 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, zu o.g. Unterlagen folgende Bemerkungen seitens der FF. Koserow: 1. Wie schon bei Regelmäßigen Brandverhütungsschauen im Plangebiet festgestellt worden ist, ist die Löschwasserversorgung in diesem Gebiet, seitens der Feuerwehr als sehr kritisch zu betrachten. Das vorhandene Hydrantennetz (Hauptstraße, Ecke Kölpinseer Weg H300 und Kölpinseer Weg, Ecke am Waldwinkel H100) in der Nähe des Sondergebiets, sind laut Aussage des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser Insel Usedom, nur noch zur Erstbrandbekämpfung, aus Gründen des Trinkwasserschutzes und der Ergiebigkeit des Wassetzes zu nutzen. Daher empfehlen wir als Feuerwehr, in Absprache mit den Eigentümern im geplanten "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 (groß) zu errichten. Für die Wasserentnahme ist ein Sauganschluss nach DIN 14244 zu errichten. Die Löschwasserentnahmestelle, sowie das Sondergebiet müssen über eine Zufahrt erreichbar sein, deren Ausführung der Muster- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, bzw. der DIN 14090 entspricht. Die Geodätische Saughöhe darf nicht überschritten werden, andernfalls müssen Löschteiche nach DIN 14210, oder ein unterirdisches Löschwassersystem nach DIN 14230 für die Objekte angelegt werden. Dieses bitte in vorheriger Absprache mit der Feuerwehr. 2. Die dafür nötigen Feuerwehrezufahrten, sowie die dafür notwendigen Feuerwehrrstellplätze und Entsprechende Beschilderungen für das Freihalten der Zufahrten, sind mit der Örtlichen Feuerwehr Koserow abzusprechen. 3. Über eine Besichtigung vor Ort und weitere Absprachen mit den Eigentümern würde die Freiwillige Feuerwehr Koserow sich freuen. | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan, bzw. Änderungen zum Flächennutzungsplan, sind konzeptionelle Planungen der Kommune, welche die gewollten baulichen und nutzungsspezifischen Entwicklungen dieser festschreiben. Genaue Untersuchungen von spezifischen Rahmenbedingungen, wie Löschwasserversorgung, Lärmimmission, Umwelt- und Artenschutz, u.a., erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen. Die Ergebnisse, die zur Umsetzung von Vorhaben Berücksichtigung finden müssen sind in den verbindlichen Bauleitplanungen dokumentiert und festgesetzt. Im genannten Verfahren wird den Empfehlungen gefolgt werden. |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|--|---|
| TöB 10 | Forstamt Neu Pudagla, Neu Pudagla 2, [17459] Seebad Ückeritz | |
| 10.1 | Az: 7442.2-044-10/23 Datum: 14.09.2023 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Koserow wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla befürwortet. Vorsorglich weisen wir jedoch auf die Einhaltung des gesetzlich geforderten Waldabstandes zum Flurstück 152/2 hin. Rechte Dritter werden hiervon nicht berührt. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 10.2 | Az: 7442.2-044-03/24 Datum: 26.03.2024 | |
| | Wortlaut analog Schreiben vom 14.09.2023 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| 10.3 | Az: 7442.2-044-06/24 Datum: 02.08.2024 | |
| | Wortlaut analog Schreiben vom 14.09.2023 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| | | |
|-------------------|--|---|
| TöB 11 | Polizeiinspektion Anklam, Friedländer Str. 13, 17389 Anklam | |
| | 208-82891 Datum: 25.03.2024 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, nach Durchsicht der online bereitgestellten Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass seitens des Sachbereichs polizeiliche Verkehrsaufgaben der Polizeiinspektion Anklam keine Bedenken oder Einwände bestehen. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| | 208-82891 Datum: 02.08.2024 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, ich habe meiner Stellungnahme vom 25.03.2024 nichts hinzuzufügen. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|--|---|
| TöB 12 | Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, PF 111252, [19011] Schwerin | |
| 12.1 | Az: 230905_010008E08 Datum: 27.09.2023 | |
| | <p>Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind nach den hier vorliegenden Unterlagen keine in die Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragene bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Gemäß DSchG MV sind bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale in die Denkmallisten einzutragen. Die Denkmallisten sind getrennt nach Bodendenkmalen, Baudenkmalen und beweglichen Denkmälern zu führen. Der Eigentümer und die Gemeinde sind von der Eintragung aller Denkmale in die jeweiligen Denkmallisten zu benachrichtigen. Veränderungen an den Denkmallisten dürfen nur nach Anhörung der Denkmalfachbehörde vorgenommen werden.</p> <p>Zuständige Behörde für die Führung der Denkmalliste ist gemäß § 5 DSchG MV die jeweilige untere Denkmalschutzbehörde. Verbindliche amtliche Auskünfte (einschließlich Denkmalwertbegründung) zu tatsächlichen Bau- und Bodendenkmalen auf der Denkmalliste, das sind ausschließlich jene, die in einem eigens dafür durchgeführten geordneten Verfahren zur Aufnahme auf die Denkmalliste gemäß DSchG MV aufgenommen worden sind, können sie daher nur dort erhalten.</p> <p>Die Denkmallisten stehen bei den unteren Denkmalschutzbehörden jedermann zur Einsicht offen. Die Denkmallisten für Bodendenkmale und bewegliche Denkmale können nur von demjenigen eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweist (siehe § 5 DSchG MV).</p> <p>Der Grundstückseigentümer MUSS allerdings von der Eintragung in die Denkmalliste benachrichtigt worden sein, denn die untere Denkmalschutzbehörde ist dazu gesetzlich verpflichtet, und dürfte daher Kenntnis von den sein Grundstück betreffenden Inhalten der Denkmalliste haben.</p> <p>Im Plangebiet ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG M-V ausgewiesen. Die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gem 5B § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt. Die §§ 6, 7, 8 und 9 DSchG M-V gelten jedoch für bewegliche Denkmale nur, wenn sie in die Denkmalliste eingetragen sind.</p> <p>Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (siehe dazu etwa §§ 1,2 und 2a BauGB sowie § 2 Abs. 1 UVPG), reichen die vorliegenden Informationen nicht aus. Da die bekannten Bodendenkmale nicht den tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale widerspiegeln, sollten auf Kosten des Vorhabenträgers frühzeitig durch geeignete Fachfirmen mit anerkannten Prüfmethode(n) (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten) Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durchgeführt werden. Erst auf Grundlage dieser vom Vorhabenträger ggf. gemäß § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB bzw. § 6 Abs. 1 UVPG (nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG) bereitzustellenden entscheidungserheblichen Unterlagen können dann die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale zuverlässig beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Dadurch erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Durchführung des Vorhabens vermieden werden. Denn wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1), (2), (3) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Flächennutzungsplan, bzw. Änderungen zum Flächennutzungsplan, sind konzeptionelle Planungen der Kommune, welche die gewollten baulichen und nutzungsspezifischen Entwicklungen dieser festschreiben. Genaue Untersuchungen von spezifischen Rahmenbedingungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen. Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|----------|
| | <p>Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des für den Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals durch die Denkmalbehörden oder deren Beauftragte dies erfordert. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. HINNEIS auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung":</p> <p>Für die Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung" verwiesen: UVP-Gesellschaft e.V. (Hg.): Kulturgüter in der Planung. Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, K61n 2614. https://www.lvn.delmedia/www1vrde/kultun/kultunlandschaft/dokumente_193/UVP-Kulturgüter_in_der_Planung.pdf</p> <p>HINNEIS zum Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern:</p> <p>Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den für die Führung der Denkmallisten gemäß § 5 DSchG MV zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken und seit 2010 tagesaktuell über einen web-Map-Service (NM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei lediglich als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen. Dabei ist bei den lediglich als Flächen, die sich mitunter überlappen, ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar, dass es sich bei diesen Flächen um vermutete Bodendenkmale handelt.</p> <p>Denn tatsächliche Bodendenkmale haben drei Dimensionen (nicht nur zwei) und müssen, um den Status tatsächliche Bodendenkmale gem. § 8 DSchG MV zu erhalten, von den Behörden als Körper mindestens so genau bestimmt sein, dass sich die Körper nicht gegenseitig durchdringen, von der für die Führung der Denkmalliste zuständigen Vollzugsbehörde nach förmlicher Anhörung der Landesdenkmalfachbehörde mit diesen Daten in die Bodendenkmalliste aufgenommen sowie der Grundstückseigentümer und die Gemeinde von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste benachrichtigt werden.</p> <p>Mit Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu L a s t e n d e s B a u h e r r n gibt.</p> <p>Im Einzelnen stellt das Gericht zu lediglich als Flächenumrissen gekennzeichneten Bodendenkmalen (im Folgenden wörtlich zitiert) fest:</p> <p>(Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht."</p> <p>(Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtpositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..."</p> <p>(Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern.</p> <p>Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden. Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-; Anzeige-</p> | |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)." | |
| 12.2 | Az: 240319_010000E00 Datum. 09.04.2024 | |
| | <p>Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind nach den hier vorliegenden Unterlagen keine in die Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragene bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Im Vorhabengebiet ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG M-V ausgewiesen.</p> <p>Gemäß DSchG MV sind bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale in die Denkmallisten einzutragen. Die Denkmallisten sind getrennt nach Bodendenkmalen, Baudenkmalen und beweglichen Denkmalen zu führen. Der Eigentümer und die Gemeinde sind von der Eintragung aller Denkmale in die jeweiligen denkmallisten zu benachrichtigen. Veränderungen an den Denkmallisten dürfen nur nach Anhörung der Denkmalfachbehörde vorgenommen werden.</p> <p>Zuständige Behörde für die Führung der Denkmalliste ist gemäß § 5 DSchG MV die jeweilige untere Denkmalschutzbehörde. Verbindliche amtliche Auskünfte (einschließlich Denkmalwertbegründung) zu tatsächlichen Bau. Und Bodendenkmalen auf der Denkmalliste, das sind ausschließlich jene, die in einem eigens dafür durchgeführten geordneten Verfahren zur Aufnahme auf die Denkmalliste gemäß DSchG MV aufgenommen worden sind, können sie daher nur dort erhalten.</p> <p>Die Denkmallisten stehen bei den unteren Denkmalschutzbehörden jedermann zur Einsicht offen. Die Denkmallisten für Bodendenkmale und bewegliche Denkmale können nur von demjenigen eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweist (siehe § 5 DSchG MV).</p> <p>Der Grundstückseigentümer MUSS allerdings von den Eintragung in die Denkmalliste benachrichtigt worden sein, denn die untere Denkmalschutzbehörde ist dazu gesetzlich verpflichtet, und dürfte daher Kenntnis von den sein Grundstück betreffenden Inhalten der Denkmalliste haben.</p> <p>Wichtiger Hinweis:</p> <p>Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den für die Führung der Denkmallisten gemäß § 5 DSchG MV zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken und seit 2010 tagesaktuell über einen web-Map-Service (NM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei lediglich als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen. Dabei ist bei den lediglich als Flächen, die sich mitunter überlappen, ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar, dass es sich bei diesen Flächen um vermutete Bodendenkmale handelt.</p> <p>Denn tatsächliche Bodendenkmale haben drei Dimensionen (nicht nur zwei) und müssen, um den Status tatsächliche Bodendenkmale gem. § 8 DSchG MV zu erhalten, von den Behörden als Körper mindestens so genau bestimmt sein, dass sich die Körper nicht gegenseitig durchdringen, von der für die Führung der Denkmalliste zuständigen Vollzugsbehörde nach förmlicher Anhörung der Landesdenkmalfachbehörde mit diesen Daten in die Bodendenkmalliste aufgenommen sowie der Grundstückseigentümer und die Gemeinde von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste benachrichtigt werden.</p> <p>Mit Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu <i>L a s t e n d e s B a u h e r r n</i> gibt.</p> <p>Im Einzelnen stellt das Gericht zu lediglich als Flächenumrissen gekennzeichneten Bodendenkmalen (im Folgenden wörtlich zitiert) fest:</p> <p>(Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht."</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Flächennutzungsplan, bzw. Änderungen zum Flächennutzungsplan, sind konzeptionelle Planungen der Kommune, welche die gewollten baulichen und nutzungsspezifischen Entwicklungen dieser festschreiben. Genaue Untersuchungen von spezifischen Rahmenbedingungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen. Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>(Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtpositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..."</p> <p>(Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern. Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden. Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)."</p> <p>Die zuständige Genehmigungsbehörde muss daher vor Ausstellung eines Bescheides zur vom Vorhabenträger beantragten Maßnahme gemäß dem vorstehenden Gerichtsurteil sorgfältig prüfen und eigenständig entscheiden, ob sie AUFLAGEN zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu LASTEN des Vorhabenträgers über die denkmalbezogene Verpflichtungen des Vorhabenträgers (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV) hinaus als Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufnimmt.</p> <p>So hat beispielsweise die Stadt Rostock in der Folge des vorgenannten Gerichtsurteils nach sorgfältiger Prüfung eigenständig für ihren Verantwortungsbereich verfügt, dass Auflagen zu LASTEN des Vorhabenträgers (über die §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV hinaus) nur dann in Betracht kommen, wenn die betroffenen Grundstücksflächen gemäß geltendem Recht ordnungsgemäß als Grabungsschutzgebiete, d.h. bereits vor konkreten Genehmigungsanträgen im Einzelfall in einem standardisierten Verfahren nach Anhörung potentiell betroffener Grundstückseigentümer (§ 14 i.V.m. § 5 DSchG M-V), ausgewiesen sind.</p> <p>Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.</p> | |

| | | |
|-------------------|--|---|
| TöB 13 | Bauernverband Ostvorpommern e.V. , Breite Straße 24, 17389 Anklam Datum: 08.04.2024 | |
| | vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bauvorhaben. Aktuell gibt es keine Betroffenheit oder Hinweise aus unserer Mitgliedschaft. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|---|---|
| TöB 14 | Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin | |
| 14.1 | Az: 341 - TOEB202300720 Datum: 06.09.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").</p> <p>Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung. - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. <p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p> <p>Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt</p> <p>Die Hinweise werden gegebenenfalls im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |
| 14.2 | Az: 341 - TOEB202400231 Datum: 19.03.2024 | |
| | Wortlaut analog Schreiben vom 06.09.2023 | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt</p> <p>Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| 14.3 | Az: 341 - TOEB202400725 Datum: 27.08.2024 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| | | |
|-------------------|--|---|
| TöB 15 | Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom, Am Erlengrund 1D, 17449 Mölschow | |
| | Datum: 28.03.2023 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |
| | Datum: 12.08.2024 | |
| | Wortlaut analog Schreiben vom 28.03.2024 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|--|---|
| TöB 16 | Straßenbauamt Neustrelitz, Härtelstraße 8, 17235 Neustrelitz | |
| 16.1 | Az.: 1331-555-23 Datum: 14.12.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Unterlagen zum o.a. Entwurf habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht direkt an einer B 111, grenzt jedoch bei ca. km 0.030 im Abschnitt 205 in einem Abstand von ca. 20,00 m, ausgehend von der befestigten Fahrbahnkante an die Bundesstraße, wobei hier noch parallel der Bundesstraße der Radweg entlangführt.</p> <p>Mit dem B-Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit 116 Stellplätze in Verbindung mit darüber angeordneter attraktiver Wohnungen. Die verkehrliche Erschließung ist über den Kölpinseer Weg und über eine Zufahrt zur Hauptstraße vorgesehen. Die vorgenannte Zufahrt wirkt jedoch auf den Kreisverkehr, der die Hauptstraße mit der Bundesstraße Nr. 111 im Abschnitt 208 bei km 0.022 verbindet. Für die verkehrliche Erschließung wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) auf Grundlage der Verkehrserhebungen von TSC 2018 (Verkehrsgutachten B 111 2020) erarbeitet und ausgewertet.</p> <p>Der bestehende Kreisverkehrsplatz wird derzeit nicht leistungsfähig betrieben (Leistungsfähigkeitsstufe F nach Verkehrsgutachten B111 auf der Insel Usedom). Entsprechend dieses Gutachtens beabsichtigt die Straßenbauverwaltung einen richtliniengerechten Um- und Ausbau zur Erhöhung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Der vorhandene Kreisverkehr soll mit einem Bypass und einer höhenfreien Fußgängerquerung gemäß dem „Verkehrsgutachten B 111 auf Usedom“ erweitert werden. Nach dem Umbau soll voraussichtlich eine Leistungsfähigkeitsstufe C (Prognose Verkehrsgutachten B 111) erzielt werden. Derzeit befindet sich die Maßnahme in der Vorplanung. Der Standort für die höhenfreie Fußgängerquerung wird derzeit noch abgewogen.</p> <p>Laut Verkehrstechnischer Untersuchung zum B-Plan wird mit der Umsetzung des REWE- Marktes die Leistungsfähigkeitsstufe C (wie im B 111 Gutachten nach Umsetzung des Bypasses) beibehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Kreisverkehr im Bestand die Leistungsfähigkeitsstufe F aufweist und bereits seine Leistungsfähigkeitsgrenze überschritten hat. Entsprechend kommt der Verkehr bereits in den saisonalen Spitzen zum Erliegen. Mit der Umsetzung der Maßnahme wird das bestehende Leistungsdefizit bis zur Realisierung des Bypasses und der höhenfreien Fußgängerquerung noch einmal verstärkt. Demnach kann es im Zeitraum wo der REWE-Markt realisiert ist, aber der Bypass bzw. die höhenfreie Fußgängerquerung noch nicht erbaut wurde, zu negativen Auswirkungen am bestehenden KVP kommen.</p> <p>Darüber hinaus sollte die zu planende Zufahrt so weit wie möglich vom Kreisverkehrsplatz weg geplant werden. Eine gemeinsame Zufahrt für die Flurstücke 212/3 und 212/5 sollte hierbei geprüft werden. Grundlage der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist der o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Für die zukünftigen Wohnungen gehe ich davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 111 berücksichtigt und das Wohngebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird.</p> <p>Bei Beachtung des vorgenannten Sachverhaltes wird seitens der Straßenbauverwaltung den vorgelegten Entwürfen des B-Plans Nr. 22 und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow mit dem Stand Februar 2023</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | bzw. August 2023 zugestimmt. | |
| 16,2 | Az.: 1331-555-23 Datum: 08.04.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Unterlagen zum o.a. Entwurf habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft. Die 14. Änderung des F-Planes bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht direkt an einer B 111, grenzt jedoch bei ca. km 0.030 im Abschnitt 205 in einem Abstand von ca. 20,00 m, ausgehend von der befestigten Fahrbahnkante an die Bundesstraße, wobei hier noch parallel der Bundesstraße der Radweg entlangführt.</p> <p>Zur 14. Änderung des F-Planes und zum vg. B-Plan wurde mit Schreiben vom 14. Dezember 2023 abgegeben. Im Ergebnis dessen wurde der Straßenbauverwaltung bereits die überarbeitete VTU vorgelegt. Diese wird dann Grundlage meiner Stellungnahme im Zuge der TÖB-Beteiligung zum B-Plan Nr. 22 sein. Der aktuelle Entwurf des B-Planes Nr. 22 liegt mir jedoch noch nicht vor. Demzufolge gehe ich davon aus; dass bei der 14. Änderung des F-Planes auch die zukünftige Stellungnahme der Straßenbauverwaltung zum vorgenannten B-Plan berücksichtigt wird.</p> <p>Bei Beachtung des vorgenannten Sachverhaltes wird seitens der Straßenbauverwaltung dem vorgelegten Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow mit dem Stand November 2023 zugestimmt.</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |
| 16.3 | Az. 1331 558 83319 Datum: 06.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Die mit o.g. Schreiben vorgelegten Unterlagen habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft. Der Geltungsbereich (Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes) liegt nicht direkt an einer Bundesstraße, jedoch wird die Zuständigkeit Straßenbauamtes Neustrelitz aufgrund der verkehrlichen Situation berührt. Geplant ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Errichtung eines Einzelhandels mit Wohneinheiten nördlich der Bundesstraße B 111 Abschnitt 205. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Koserow.</p> <p>Verkehrlich erschlossen wird der Änderungsbereich über die gemeindliche Straße „Hauptstraße“, die in den Abschnitten 208/ 209 der B 111 anschließt. Zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans erging eine Stellungnahme am 08.04.2024, diese gilt es ebenso zu beachten. Auch ist davon auszugehen ist, dass zukünftige Stellungnahmen der Straßenbauverwaltung zum Bebauungsplan Nr. 22 berücksichtigt werden.</p> <p>Bei Beachtung des vorgenannten Sachverhaltes wird seitens der Straßenbauverwaltung dem vorgelegten Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow mit dem Stand November 2023 zugestimmt.</p> | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|--|--|
| TöB 17 | IHK Neubrandenburg, PF 110253, 17042 Neubrandenburg | |
| | Datum: 30.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Frau Thore, vielen Dank für Ihre E-Mail vom 1. August 2024, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Koserow bitten.</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Bedenken zum vorliegenden Planvorhaben:</p> <p>Die von der Gemeinde Koserow beabsichtigte Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sehen wir hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächengröße kritisch, da negative städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB Koserows (vgl. EH-Konzept 2022) als auch auf die Nachbargemeinden nicht ausgeschlossen werden können. Damit steht das Vorhaben aus unserer Sicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>Den in der Auswirkungsanalyse (Mai 2023) getroffenen Aussagen zur Verträglichkeit der vorgesehenen Verkaufsflächengröße können wir in weiten Teilen nicht folgen. In unmittelbarer Nähe des vorrangig autokundenorientierten Vorhabenstandortes befindet sich bereits heute der überwiegende Teil der Einzelhandelsflächen des ZVB Koserows mit einem breiten Mix unterschiedlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Durch die Neuansiedlung des mit 1.500 m² Verkaufsfläche sehr groß dimensionierten Vorhabens ist eine weitere Konzentration (im Sinne einer Einzelhandelsagglomeration) zu erwarten, was die Entwicklung des Ortskerns negativ beeinflussen kann. Die in der Auswirkungsanalyse errechneten Umsatzumverteilungseffekte von bis zu 16 Prozent im ZVB Koserow weisen auf zu erwartende Marktaustritte hin.</p> <p>Gemäß LEP (2016) und RREP Vorpommern (2010) hat die Gemeinde Koserow keine zentralörtliche Funktion. Als touristischer Siedlungsschwerpunkt soll die Gemeinde Koserow Versorgungsaufgaben ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristischer Siedlungsschwerpunkt sind somit zwar Ausnahmen für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich, dies darf nach unserer Auffassung aber nicht dazu führen, dass die Nahversorgung in den direkt benachbarten Gemeinden in Frage gestellt wird.</p> <p>In den benachbarten Gemeinden Loddin und Zempin mit ihren jeweils ca. 900 Einwohnern sind Einzelhandelsinvestitionen vorgesehen, die die Nahversorgung verbessern bzw. wieder nennenswert ermöglichen sollen. Diesen geplanten Investitionen kann durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 m² Verkaufsfläche am Vorhabenstandort in Koserow die betriebswirtschaftliche Grundlage entzogen werden, da durch eine derartig dimensionierte Neuansiedlung auch die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Koserow insgesamt steigt und es zu entsprechenden Umsatzverlagerungen kommen kann.</p> <p>Gemäß Auswirkungsanalyse beschränkt sich das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens im Kern auf das Gemeindegebiet Koserow. Dort leben 1.700 Einwohner. Zusätzlich wird die Nachfrage der Urlaubsgäste mit einem Einwohneräquivalent von ca. 2.600 Personen hinzugerechnet. Daraus ergibt sich eine Gesamtzahl von 4.300 Personen. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Koserow stehen dem angebotsseitig 1.755 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gegenüber, die aus unserer Sicht die Grundversorgung sichern</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt.</p> <p>1. Landesraumentwicklungsprogramm</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot).</p> <p>Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet.</p> <p>Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkt-räumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte</i></p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>können. Die verstärkte Kundennachfrage in den Sommermonaten allein rechtfertigt aus unserer Sicht keine Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters von 1.500 m² Verkaufsfläche. Hier sollte dringend auf einen dem ländlichen Standort und seinem begrenzten wirtschaftlichen Potential (ca. 4.300 Personen) angepasste reduzierte Verkaufsfläche orientiert werden.</p> <p>Grundsätzlich ist das Bemühen der Gemeinde Koserow um eine qualitative Verbesserung der Nahversorgung nachzuvollziehen. Dies darf nach unserem Dafürhalten jedoch nur im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Nachbargemeinden (eigene Nahversorgung) erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist für uns nicht nachvollziehbar, warum von Seiten des Vorhabenträgers und der planenden Gemeinde die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung von 2017, die eine Vorhabengröße von 1.200 m² für verträglich hielt, nicht berücksichtigt wird. Aus unserer Sicht sollte das Vorhaben diese Größenordnung (1.200 m² Verkaufsfläche) nicht überschreiten, um die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des ZVB Koserows sowie der Nahversorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden nicht zu gefährden.</p> <p>Eine Darstellung des Änderungsbereiches als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (großflächig) + Wohnen lehnen wir für ein Vorhaben mit mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche aus den vorgenannten Gründen ab.</p> | <p><i>jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>2. Standortwahl</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt. Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt.</p> <p>Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden. Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p><i>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</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters</i> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</i> - <i>Der Sonderstandort „Karls Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“</i> <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>3. Einzelhandelskonzept</p> <p>Es wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow zur Neuansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers erstellt, das die Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow und der näheren Umgebung auf der Insel Usedom überprüft und daraus erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit vorschlägt. Im Einzelhandelskonzept wurde die Anzahl der Tagestouristen wie folgt berechnet:</p> <p>„Die Gemeinde Ostseebad Koserow erhebt keine Daten zum Tagestourismus. Laut einer Studie des dwif e.V.5 kommen im Reisegebiet Vorpommern, Rügen/Hiddensee auf eine Übernachtung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben rd. 1,5 Tagesreisen. Somit ist anzunehmen, dass Koserow im Jahr 2019 überschlägig rd. 424.000 Tagesgäste empfangen hat.“</p> <p>Die Ermittlung der Anzahl der Tagestouristen basiert auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der bundeseinheitlichen Monaterhebung im Tourismus des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; - den Angaben der Kurverwaltung; - der Studie „Tagesreisen der Deutschen“. <p>Die Verwendung dieser Datenquellen und das methodische Vorgehen zur Einbeziehung der Tagesgäste wurde von der cima bereits mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt. Die gegen den Berechnungsansatz vorgebrachten Einwendungen sind unsubstantiiert und daher nicht abwägungserheblich.</p> <p>Zur Ermittlung des Nachfragepotentials der Touristen wurde berechnet auf Grundlage von der Veröffentlichung „Ausgaben der</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>„Übernachtungsgäste in Deutschland“ (Schriftenreihe Nr. 53 / 2010, dwif e.V. 2010) sowie der Veröffentlichung „Tagesreisen der Deutschen“ (dwif e.V. 2013). Die darin angegebenen Ausgaben für „Lebensmitteleinkauf“ und „Sonstiger Einkauf“ pro Person und Tag wurden mit den oben genannten Zahlen der Gästeübernachtungen und Tagesgäste multipliziert, um auf das gesamte Nachfragepotenzial zu kommen. Die Kaufkraft der Tagesgäste wurde in die Ermittlung einbezogen.</p> <p>4. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>5. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 5. September 2017 wurde gemäß der Aufgabenstellung von der BBE die Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Ostseebad Koserow mit einer Verkaufsflächengröße von 1.200 m² geprüft. Die Marktgröße war also fest vorgegeben. Eine Prüfung, ob auch ein Markt mit 1500 qm Verkaufsfläche zulässig wäre, erfolgte damit gerade nicht. Die Auswirkungsanalyse ist zudem mit ihren damaligen Annahmen veraltet. Maßgeblich ist die Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow der CIMA Beratung + Management GmbH vom 12. Mai 2023.</p> <p>6. Umsatzumverteilung Die Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH vom 12. Mai 2023 prognostiziert im Rahmen einer „WorstCase-Betrachtung“ folgende Umsatzverteilungseffekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Koserow ZVB Ortszentrum 16 %</i> <i>Zinnowitz Hauptgeschäftsbereich 7 %</i> <i>Zinnowitz sonstige Lagen 9 %</i> <i>Ückeritz 8 %</i> <i>Loddin 5 %</i> <i>Zempin 5 %</i> <p>Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung und der Verwaltungspraxis ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. Es müssen jedoch immer die Einzelfallumstände bewertet werden. Von der CIMA wurde eine Einzelfallbetrachtung vorgenommen und</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>jeweils negative städtebauliche Auswirkungen verneint. Insbesondere heißt es zum zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Koserow:</p> <p><i>„Der hier ansässige Wettbewerber (Netto dansk) generiert als derzeit einziger Lebensmittelmarkt des Ostseebads eine überdurchschnittlich hohe Umsatzleistung, sodass er auch nach der prognostizierten Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben noch wirtschaftlich agieren könnte. Somit sind die prognostizierten Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches lediglich als absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu werten, die keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden.“</i></p> <p>Auch für Loddin und Zempin wurde eine Einzelfallbetrachtung vorgenommen und festgestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Konkrete Gründe dafür, warum die Prognose der CIMA zur Umsatzverteilung fehlerhaft sein soll, wurden nicht dargelegt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|--|---|
| TöB 18 | Amt Usedom Nord, Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz | |
| | Datum: 28.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Zinnowitz werden Bedenken zur Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung erhoben. Der Planer spricht davon, dass der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Koserow durch die Ansiedlung des großflächigen Marktes in seiner Funktion gestärkt wird und zur Sicherung einer Vielfalt von Einrichtungen beiträgt. Dies kann so nicht bestätigt werden. Im Ortszentrum findet man fast ausschließlich touristische Betriebe (Hotels, Pensionen, Gaststätten, FeWo-Vermittlungen). Einzelhandelseinrichtungen findet man fast gar nicht. Dies hängt ursächlich mit der Ansiedlung der schon vorhandenen Gewerbebetriebe wie Kaufhaus Stolz, Netto, den Geschäften in der Straße zum Bahnhof in unmittelbarer Nähe zum jetzt vorgesehenen Standort zusammen in der Vergangenheit zusammen. Das Ortszentrum der Gemeinde Koserow kann so nicht gestärkt werden. Die Gemeinde Zinnowitz befürchtet auch für seine Gewerbebetriebe eine negative Auswirkung. Dabei muss man bedenken, dass die Gemeinde Koserow nach den regionalen Planungen keine zentralörtliche Funktion hat und nur als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist. Dem gegenüber ist die Gemeinde Zinnowitz Grundzentrum. Durch die Neuansiedlung soll laut dem Planer der Versorgungsauftrag der zentralen Orte unterstützt werden. Dies ist nach Auffassung der Gemeinde Zinnowitz nicht der Fall. Durch den neuen Markt mit 1.500 qm, dem Nettomarkt, dem Kaufhaus Stolz, der Firma Getränkeland sowie den Gewerbebetrieben in den 2 Mehrfamilienhäusern wurde eine Einzelhandelskonzentration analog des Mittelzentrums Wolgast am Ortsrand von Koserow entstehen. Die Erreichbarkeit dieser Versorgungseinrichtungen unmittelbar am Kreis der B 111 führt zu einem Kaufkraftabfluss in einem großen Umfang bezogen auf die Gemeinde Zinnowitz. Neben den Zinnowitzer Einwohnern, den auswärtigen Beschäftigten in Zinnowitz werden auch Touristen aus den Zinnowitzer Hotels den geplanten großflächigen Verbrauchermarkt besuchen. Dies wird durch die gute Erreichbarkeit verstärkt werden. Die größte Gefahr besteht in diesem Fall besonders für den EDEKA-Markt. Dieser Markt dient nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zinnowitz als Ankergeschäft für alle Geschäfte in der Neuen Strandstraße, der Waldstraße sowie der Dünenstraße. Daher meldet die Gemeinde Zinnowitz Bedenken zum geplanten großflächigen Einkaufsmarkt an.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt 1. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet. Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu: <i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde</i></p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>werden in den Tourismusschwerpunkt-räumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>2. Zentraler Versorgungsbereich</p> <p>Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes war der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ zum einen in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie zum anderen als touristischer Siedlungsschwerpunkt.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wird der zentrale Versorgungsbereich „Ortszentrum Koserow“ wie folgt abgegrenzt:</p> <p><i>„Der zentrale Versorgungsbereich „Ortszentrum Koserow“ erstreckt sich, im Süden beginnend am Kreisverkehr der B 111, entlang der Hauptstraße in nördliche Richtung bis auf Höhe der Karlstraße.“</i></p> <p>Festzuhalten ist danach, dass die betroffene Fläche <u>im</u> zentralen Versorgungsbereich liegt.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung +</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>Management GmbH untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplatz „Seeblick“ 2. Parkplatz "Förster-Schrödter-Str." 3. Fläche Triftweg/Bundesstraße 4. Fläche Hauptstraße/Kölpinseer Weg 5. Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“) <p>Der Standort 4 hat sich als geeignetster Standort durchgesetzt: Die Standorte 1 und 2 sind aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das geplante Vorhaben geeignet. Fläche 2 ist zudem nur über untergeordnete Wohnstraßen zu erreichen. Der Standort 5 befindet sich im Außenbereich und ist vom Koserower Siedlungsgebiet durch die B 111 getrennt. Er ist daher offensichtlich nicht genehmigungsfähig, da der Vorrang der Innenentwicklung gilt.</p> <p>Somit haben nur die Standorte 3 und 4 eine grundsätzliche Standorteignung und können näher in Betracht gezogen werden.</p> <p>Der Standort 3 befindet sich Nordöstlich der Bundesstraße 111 im Außenbereich. Er ist weitaus weniger integriert als der Standort 4. Der Standort 3 ist nur über die als Sackgasse ausgebaute Wohnstraße Triftweg erreichbar. Es müsste eine neu zu bauende Abzweigung von der Bundesstraße 111 erschlossen werden.</p> <p>Nach dem gültigen Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollte der Standort 3 nicht weiterverfolgt werden, da hier potenziell ein neuer, Pkw-orientierter Konkurrenzstandort zum Ortszentrum entstehen könnte, der dann in bedeutendem Umfang Kundenfrequenzen aus dem zentralen Versorgungsbereich abziehen könnte.</p> <p>Nach dem gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das Ortszentrum Koserow in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich aber gerade erhalten und gestärkt werden, was daher für eine Entwicklung des Standorts 4 sprach.</p> <p>Im Einzelnen weist der Standort 4 (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) nach dem Einzelhandelskonzept damit insgesamt die besten Standortvoraussetzungen auf, denn der Bereich der südlichen Hauptstraße bildet bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow und sorgt damit folglich dafür, dass die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort „zerrissen“ werden. Der Standort 4 kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kunden aber das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort.</p> <p>Mit dem Standort 4 wird auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung getragen. Die übergeordneten</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow werden im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (S. 30) dabei wie folgt benannt:</p> <p><i>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</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Touristinnen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein.</i> - <i>Größere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig nicht mehr neu angesiedelt werden, da sie der zentralörtlichen Funktion Koserows nicht angemessen sind. Derartige Fachmärkte sollen den zentralen Orten (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) vorbehalten bleiben. In Koserow soll sich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die baulichen Strukturen des Ortszentrums einfügen.</i> - <i>Der Sonderstandort „Karl Erlebnisdorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“</i> <p>Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.</p> <p>3. Umsatzumverteilung</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH vom 12. Mai 2023 prognostiziert im Rahmen einer „WorstCase-Betrachtung“ folgende Umsatzverteilungseffekte:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Zinnowitz Hauptgeschäftsbereich 7 %</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Zinnowitz sonstige Lagen 9 %</i></p> <p>Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung und der Verwaltungspraxis ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. Es müssen jedoch immer die Einzelfallumstände bewertet werden. Von der CIMA wurde eine Einzelfallbetrachtung vorgenommen und festgestellt, dass die im zentralen Versorgungsbereich</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|---|
| | | <p>Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz ansässigen Märkte (EDEKA und Netto Marken-Discount) insgesamt attraktiv und zeitgemäß aufgestellt sind. Diese generieren, auch aufgrund der touristischen Kaufkraft, gute Umsatzeleistungen. Infolge der Vorhabenrealisierung würden zwar die Kaufkraftflüsse von Koserow nach Zinnowitz reduziert werden, die örtliche Kaufkraft (Zinnowitzer Bevölkerung und Urlaubsgäste) würden aber weiterhin für eine gute Leistungsfähigkeit der Lebensmittelmärkte im Hauptgeschäftsbereich sorgen. Die beiden in den sonstigen Lagen von Zinnowitz ansässigen solitären Nahversorger ALDI und LIDL weisen ebenfalls sehr gute Umsatzeleistungen auf und präsentieren sich insgesamt attraktiv und wettbewerbsfähig. Es kann daher insgesamt eine negative städtebauliche Auswirkung, insbesondere eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungssituation in Zinnowitz, ausgeschlossen werden.</p> <p>Konkrete Gründe dafür, warum die Prognose der CIMA zur Umsatzverteilung fehlerhaft sein soll, wurden nicht dargelegt.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-------------------|--|--|
| TöB 19 | Gemeinde Seebad Loddin , über Kurverwaltung Seebad Loddin Strandstraße 23, 17459 Seebad Loddin | |
| | Datum: 28.08.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Namen der Gemeinde Seebad Loddin möchten wir zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 der Gemeinde Koserow, der die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment vorsieht, Stellung nehmen. In den Planungsunterlagen wird eine Verkaufsfläche von 1.500 bis 1.610 m² angegeben, was den geplanten Markt erheblich größer macht als vergleichbare Lebensmittelmärkte in den Bernsteinbädern.</p> <p>Wir sehen die Planungsabsichten der Gemeinde Koserow mit großer Sorge und befürchten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage unserer Einzelhandelsbetriebe in den Nachbargemeinden, einschließlich Loddin.</p> <p>Nach den Bestimmungen der Landesraumordnung dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 799 m² grundsätzlich nur in Grundzentren angesiedelt werden. Da Koserow nicht als Grundzentrum ausgewiesen ist, stellt die geplante Ansiedlung eines derart großen Lebensmittelmarktes einen Verstoß gegen geltendes Recht dar. Aus den vorliegenden Planungsunterlagen geht zudem nicht hervor, warum von diesen raumordnerischen Vorgaben abgewichen werden soll. Es wird lediglich auf ein Einzelhandelsgutachten verwiesen, das uns nicht bekannt ist und den Auslegungsunterlagen nicht beigelegt wurde. Ist eine solche Vorgehensweise überhaupt zulässig? Ein Markt dieser Größenordnung würde die Wettbewerbssituation erheblich zu Lasten der umliegenden Gemeinden, einschließlich der Gemeinde Seebad Loddin, verändern und die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in den Nachbarorten benachteiligen.</p> <p>Wir befürchten, dass die Konzentration zahlreicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe an einem Standort in Koserow - darunter der geplante REWE-Markt, Netto-Markt, Getränke-Markt, Kaufhaus Stolz, Erdbeerhof, Tankstelle, Poststelle und weitere Geschäfte - zu einem großen Versorgungszentrum führen könnte. Dies könnte dazu führen, dass Kunden aus den umliegenden Orten abwandern und die Kaufkraft des Seebades Loddin erheblich geschwächt wird.</p> <p>Im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Untersuchung unter Punkt 2.3.2, "Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens", ist anzumerken, dass es widersprüchlich ist, dass kein aktuelles Verkehrszählgutachten vorliegt. Stattdessen wurde die Analyse auf Grundlage einer Beobachtung vor Ort am Mittwoch, den 07.06.2023, durchgeführt, bei</p> | <p>Kenntnisnahme, wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Marktgröße Es wurde im Flächennutzungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung aufgenommen. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter, Verkaufsfläche bis 1500 qm) mit maximal 1500 qm zulässig. Dadurch wurden gleichzeitig die Bedenken ausgeräumt, dass ein größeres Vorhaben umgesetzt werden könnte.</p> <p>2. Landesraumentwicklungsprogramm Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 besteht nicht. Der geplante Markt ist städtebaulich integriert, er liegt im zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebiet). Der geplante Markt ist als „atypischer Markt“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S.4 BauGB anzusehen. Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot liegt nicht vor. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms gilt nur für „typische Märkte“. Die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017 liegen vor. Insbesondere wird der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung. Dies wird gegebenenfalls noch auf der Ebene des Bebauungsplans näher begutachtet.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|--|
| | <p>der „nahezu kein Fahrzeugverkehr vorlag“ (Quelle: Analyse der bestehenden Verkehrssituation, Seite 10). Die derzeitige Verkehrssituation an verkehrintensiven Tagen, insbesondere in Bezug auf „Karls Erlebnisdorf“, zeigt jedoch deutlich, dass die Einwohner der Gemeinden auf der Insel Usedom zunehmend an die Grenzen der Zumutbarkeit stoßen. Wir bitten die Gemeinde Koserow dringend, diese Bedenken zu berücksichtigen und den Bebauungsplan zu überdenken. Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Zudem ist Folgendes auszuführen: Die Gemeinde Koserow ist zwar kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. In der Begründung heißt es dazu:</p> <p><i>„In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkt-räumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.“</i></p> <p>Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: <i>"Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“</i></p> <p>3. Umsatzumverteilung Die Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH vom 12. Mai 2023 prognostiziert im Rahmen einer „WorstCase-Betrachtung“ folgende Umsatzverteilungseffekte: <i>Loddin 5 %</i></p> <p>Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung und der Verwaltungspraxis</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---------------|--|
| | | <p>ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. Es müssen jedoch immer die Einzelfallumstände bewertet werden. Von der CIMA wurde eine Einzelfallbetrachtung für Loddin vorgenommen und festgestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Konkrete Gründe dafür, warum die Prognose der CIMA zur Umsatzverteilung fehlerhaft sein soll, wurden nicht dargelegt.</p> <p>4. Verkehrsaufkommen</p> <p>Das Thema „Verkehrstechnische Untersuchung“ mit der darin enthaltenen „Ermittlung des Verkehrsaufkommens“ betrifft das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Für Themen, welche ausschließlich im Bebauungsplanverfahren geprüft und geregelt werden, besteht keine Abwägungserfordernis. Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber keine Entscheidung getroffen.</p> |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|-----------|--|---|
| TöB T1 | GDMcom GmbH, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig | |
| | PE-Nr.: 11493/23 Datum: 19.09.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH Halle - nicht betroffen - Auskunft Allgemein Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)¹, Schwaig b. Nürnberg - nicht betroffen - Auskunft Allgemein ONTRAS Gastransport GmbH ² Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein VNG Gasspeicher GmbH ² Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Weitere Anlagenbetreiber</p> | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. | |

| TöB T2 | Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom Zum Achterwasser 6 17549 Seebad Ückeritz | |
|-----------|--|---|
| T2.1 | TE 298/2023 05.10.2023 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen eingereichten Unterlagen haben wir erhalten und geprüft. Um Aussagen über eine gesicherte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung tätigen zu können, benötigen wir von Ihnen eine Trinkwasserbedarfs- bzw. Abwasseranfallsermittlung. Dies ist insbesondere darin begründet, weil das im Geltungsbereich anfallende Abwasser über ein Abwasserpumpwerk in die örtliche zentrale Abwasseranlage eingeleitet wird. Daher muss geprüft werden, ob zusätzlich anfallendes Abwasser mit den vorhandenen Anlagen abgeleitet werden kann, oder ob Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Zur Bearbeitung Ihrer Anfrage teilen Sie uns bitte Folgendes mit:</p> <p>Prognose in Einwohnerwerte E+EGW=EW</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale Abwassermenge (TW) = max Qd, S in m³/d - maximale Abwassermenge (TW) = mx QS in l/s - maximale Abwassermenge mit Fremdwasser = max QS,f in l/s <p>Liegen die zuvor genannten Kennzahlen, erstellt durch einen Fachplaner/Ingenieur vor, werden wir Ihre Anfrage abschließend bearbeiten.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |
| T2.2 | TE 298/2023 05.10.2023 [?] | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Koserow ist vor allem durch Erholung und Tourismus geprägt. Durch die geplante Festsetzung des Geltungsbereiches als sonstiges Sondergebiet, hier für großflächigen Einzelhandel mit Wohnen, beabsichtigt die Vorhabenträgerin die gewollte positive Entwicklung der Gemeinde Koserow zu sichern. Da der Bereich derzeit teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.</p> <p>Trinkwasser In der öffentlichen Verkehrsfläche „Hauptstraße“ vor dem Geltungsbereich befindet sich eine öffentliche</p> | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>Trinkwasserversorgungsleitung, an die das geplante Bauvorhaben angeschlossen werden kann.</p> <p>Abwasser In der öffentlichen Verkehrsfläche „Kölpinseer Weg“ befindet sich ein öffentlicher Abwasserkanal, an den das geplante Bauvorhaben angeschlossen werden kann. Ein weiterer Abwasserkanal befindet sich auf den privaten Flächen des Geltungsbereiches. Dieser dient der örtlichen Abwasserentsorgung der östlich gelegenen Bungalowsiedlung. Der Kanal darf nicht überbaut werden und muss zugänglich bleiben. Ein Anschluss des Geltungsbereiches an den auf den Grundstücken befindlichen Abwasserkanal soll nicht erfolgen. Demnach ist die abwasserseitige Erschließung vom Kölpinseer Weg aus gesichert und zu planen. Zur Orientierung senden wir Ihnen im Anhang des Schreibens einen GIS-Lageplan. Da die Erschließung über den Abwasserkanal im Kölpinseer Weg und die Trinkwasserversorgung über die in der Hauptstraße befindliche Leitung sichergestellt werden kann, stimmt der Zweckverband Insel Usedom der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow zu.</p> | |
| T2.1 | TE 155/2023 16.08.2024 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, wir halten weiterhin an unserer Stellungnahme vom 05.10.2023 unter dem Akz. Te. 293/23 fest | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. |

| | | |
|-------------------|--|---|
| TöB T3 | E.DIS Netz GmbH, Hasenwinkel 5 17438 Wolgast | |
| T3.1 | Az. 0934737-EDIS in Koserow, Ostseebad Am Waldwinkel 7 Datum: 06.09.2023 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft. Achtung: Im Anfragebereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/Kabel) in Planung/ im Bau. Beachten Sie die Hinweise zur "Abstimmung vor Baubeginn" [auf Seite 3]. Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der HanseGas Netz GmbH. Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. |
| T3.2 | Az: 1097529-EDIS in Koserow, Ostseebad Ausbau 1 Datum. 21.03.2024 | |
| | Wortlaut analog Schreiben vom 06.09.2023 | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. |
| T3.3 | Az: 1097529-EDIS in Koserow, Ostseebad Ausbau 1 Datum. 29.08.2024 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, vielen Dank für Ihre Anfrage. | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | <p>In diesem Bereich errichten wir im Zuge des geförderten Breitbandausbaus Telekommunikationsanlagen. Im Anhang erhalten Sie einen kleinen Planausschnitt daraus. Soweit aus Ihren Planungen Umverlegungs- / Schutzbedarf für unsere TK-Anlagen resultiert, bitten wir Sie, sich 20 Wochen vor Baubeginn noch einmal mit uns in Verbindung zu setzen, um die notwendigen Maßnahmen abzustimmen und zu realisieren.</p> <p>Soweit darüber hinaus durch den Erschließungsträger eine Glasfaser-Erschließung von neu entstehenden Gebäuden gewünscht ist, bitten wir darum, uns dieses Interesse frühestmöglich mitzuteilen, um die Möglichkeiten der Erschließung zu prüfen und ggf. ein Erschließungsangebot zu unterbreiten.</p> <p>Als Eingangstor steht Ihnen hierfür die e-mail-Adresse info@ediscom.net zur Verfügung.</p> | <p>„Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| | | |
|-------------------|--|---|
| TöB T4 | Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH, Wiesenweg 6, 17449 Trassenheide | |
| T4.1 | Az. 0934737-HANG in Koserow, Ostseebad, Am Waldwinkel 7 Datum: 06.09.2023 | |
| | Guten Tag, im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Auf Grund Ihrer Anfrage haben wir unser Planwerk für Sie zusammengestellt. Die Leitungsauskunft befindet sich im Anhang. Unsere Stellungnahme erhalten Sie separat. | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. |
| T4.2 | Az: 1097529-HANG in Koserow, Ostseebad, Ausbau 1 Datum. 20.03.2024 | |
| | Guten Tag, im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Auf Grund Ihrer Anfrage haben wir unser Planwerk für Sie zusammengestellt. Die Leitungsauskunft befindet sich im Anhang. Unsere Stellungnahme erhalten Sie separat. | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. |
| | Az: 1097529-HANG in Koserow, Ostseebad, Ausbau 1 Datum. 26.03.2024 | |
| | Guten Tag Pina Thore, Das ist eine Antwortmail an den Anfragenden des Auskunftsfalls mit der Nummer 1097529-HANG. Gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. B-Plan Nr. 22, „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon-Nr. 03834/8540-5319). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung. Eventuell aus dieser Stellungnahme resultierende Umverlegungen sind nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Wenn erforderlich setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Zu beachten sind folgende Sicherheitshinweise: 1. Die Sicherheitsabstände zu unseren | Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt. |

| Ifd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|--|----------|
| | <p>Versorgungsleitungen sind einzuhalten. Bei Parallelverlegung: 0,4 m; bei Kreuzungen: 0,2 m; bei Horizontalbohrungen 1,0m. Die Überdeckung der Leitung darf nicht verändert werden. Bei Strauchpflanzungen sind ohne besondere Schutzmaßnahmen 2,5 m Abstand zur Leitung einzuhalten. Eine Überbauung der Leitungstrasse ist nicht gestattet. 2. Bei Näherungen unter 0,5 m zu unseren Gasleitungen ist nur Handschachtung zulässig. Arbeiten im Schutzstreifen einer Hochdruckleitung sind ebenfalls nur in Handschachtung zulässig. Vor Baubeginn ist durch den ausführenden Baubetrieb ein Aufgrabeschein zu beantragen und daraus resultierend eine örtliche Einweisung durch den Netzmeister vorzunehmen.</p> | |

| | | |
|-------------------|--|---|
| TöB T5 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Holzweg 2, 17438 Wolgast | |
| | 902-2024 26.03.2024 | |
| | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die 14. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> | <p>Kenntnisnahme, wird berücksichtigt Die Hinweise werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ und weiterführend berücksichtigt.</p> |

| | | |
|-------------------|---|--|
| TöB T6 | 50Hertz Transmission GmbH, Heidestraße 2, 10557 Berlin | |
| | 2021-007838-03-OGZ 21.03.2024 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. | <p>Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis</p> |

Gemeinde Ostseebad Koserow * Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow

| lfd. Nr. | Stellungnahme | Abwägung |
|----------|---|---|
| | Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. | |
| | 2021-007838-04-OGZ 05.08.2024 | |
| | Wortlaut analog Schreiben vom 21.03.2024 | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| | | |
|-------------------|---|---|
| TöB T7 | Neptune Energy Holding Germany GmbH, Hauptstraße 5, 49716 Meppen | |
| | 17.04.2024 | |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, in Ihrer E-Mail vom 20.03.2024 baten Sie um Stellungnahme zum o. g. Vorhaben. Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass im Bereich der geplanten Maßnahme <u>keine</u> Anlagen unseres Unternehmens liegen und somit unsererseits keine Bedenken bestehen. Für unsere Beteiligung in dieser Angelegenheit bedanken wir uns. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die bergbauliche Stellungnahme des zuständigen Bergamtes Stralsund. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |

| | | |
|-------------------|---|---|
| TöB T8 | Usedomer Bäderbahn GmbH, Am Bahnhof 1, 17424 Seebad Heringsdorf | |
| | 02.08.2024 | |
| | Sehr geehrte Frau Thore, Die Usedomer Bäderbahn hat keine Bedenken gegen den oben genannten Entwurf. | Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis |