

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Beschlussvorlage-Nr:
GVKo-0556/21

Beschlusstitel:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße" der Gemeinde Koserow

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
25.02.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.03.2021	Bauausschuss Koserow	Vorberatung
Öffentlich	17.03.2021	Gemeindevertretung Koserow	Entscheidung
Öffentlich	05.07.2021	Bauausschuss Koserow	Vorberatung

Beschlussempfehlung:

1.

Geltungsbereich

Für folgende Flurstücke beschließt die Gemeindevertretung Koserow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße" der Gemeinde Koserow:

Gemarkung: Koserow
Flur: 7
Flurstücke: 209, 210, 211, 212/4
Fläche: 1,4982 ha

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage des Ostseebades Koserow. Nördlich grenzt der Kölpinseer Weg das Plangebiet ab. Westlich befinden sich mehrere Gewerbebetriebe und eine Tankstelle, den südlichen Abschluss bilden die Hauptstraße und die Bundesstraße 111. Im Osten grenzt ein durch Einzelhausbebauung geprägtes Wohngebiet direkt an.



2.

Anlass und Inhalt der Planaufstellung

Die Besitzerin der Flurstücke 209, 210, 211 und 212/4, Flur 7, Gemarkung Koserow, die gleichzeitig auch Vorhabenträger ist, beabsichtigt vorgenannte Flurstücke als Standort für großflächigen Einzelhandel im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Koserow zu entwickeln. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben sind Gegenstand des durchzuführenden Planverfahrens.

Durch diese Maßnahme soll die Sicherung einer stabilen Einwohnerentwicklung unter dem Aspekt der Sicherung der Versorgung in Qualität und Quantität sowie die Versorgung der Gäste, Urlauber und Touristen unter gleichem Aspekt verbessert und unterstützt werden. In diesem Bezug wird die Erfüllung der Anforderungen, die aus dem Titel „Ostseebad“ an die Gemeinde Ostseebad Koserow gestellt sind, unterstützt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet, hier für großflächigen Einzelhandel, die gewollte positive Entwicklung der Gemeinde zu sichern.

3.

Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist der Flächennutzungsplan zu ändern, da die vorgesehene Fläche in diesem nicht vollständig als Entwicklungsgebiet und nicht als sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) ausgewiesen ist. Ziel ist hier die Ausweisung als Sondergebiet (großflächiger) Einzelhandel, sodass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

4.

Erschließung

Als Haupterschließung wird die Hauptstraße (südlich des Plangebietes) genutzt werden, von welcher aus die innere Erschließung organisiert werden soll. Im Planverfahren werden gemeinsam mit den Behörden zudem weitere Möglichkeiten der Erschließung geprüft.

5.

Natur und Umwelt

Ein Umweltbericht wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin festgestellten Maßnahmen zum Ausgleich, Kompensation und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft sind in entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen zu manifestieren

6.

Planungskostenübernahme

Das Bebauungsplanverfahren soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt werden. Die Planungskosten obliegen dem Vorhabenträger.

7.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch soll im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung, ihrer Ausschüsse oder auf einer Einwohnerversammlung erfolgen.

8.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW

Bebauungsplan

„Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße“

(Arbeitstitel)

Konzept Antragstellung

zum Bebauungsplan

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand Februar 2021

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

Planverfasser: Dipl.-Ing. W a l t h e r, Frank
c/o G. – Hauptmann – Str. 1
[03099] Kolkwitz

Plangebiet: Gemeinde: Ostseebad Koserow
Gemarkung: Koserow
Flur: 7
Flurstücke: 209, 210, 211, 212/4

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Anlass der Planung
- 2 Planungsziele
- 3 Lage, Grenzen und Bestand des Plangebietes
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6 Grünordnerische Festsetzungen
- 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 8 Sonstige Hinweise

Plangebiet

1. Anlass der Planung

Die Besitzerin der Flurstücke 209, 210, 211 und 212/4, Flur 7, Gemarkung Koserow, die gleichzeitig auch Vorhabenträger ist, beabsichtigt vorgenannte Flurstücke als Standort für großflächigen Einzelhandel umzunutzen und entsprechend zu entwickeln.

Damit soll die Sicherung einer stabilen Einwohnerentwicklung unter dem Aspekt der Sicherung der Versorgung in Qualität und Quantität sowie die Versorgung der Gäste, Urlauber und Touristen unter gleichem Aspekt verbessert und unterstützt werden.

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

2. Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, die mit dem vorhandenen Angebot für attraktives Wohnen in einem adäquaten Wohnumfeld im Ostseebad Koserow und vor allem für die Versorgung von Gästen, Urlaubern und Touristen des Ostseebades Koserow notwendigen Erfordernisse der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, und darüber hinaus, ergänzend zu realisieren. Hauptaugenmerk liegt tatsächlich auf der qualitativen und quantitativen Versorgung der Gäste, Urlauber und Touristen. In diesem Bezug wird die Erfüllung der Anforderungen, die aus dem Titel „Ostseebad“ an die Gemeinde Ostseebad Koserow gestellt sind, unterstützt.

Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Koserow einordnen zu können.

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

1. Festsetzung der zulässigen Überbaumungsmöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzenerhaltungsflächen, der privaten Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenen Grundstücksflächen.
3. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung orientierenden Verkehrsflächen, die nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,
4. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietlichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

3 Lage, Grenzen, Bestand des Plangebietes

Das B - Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,0 ha liegt im Süden der Ortslage Seebad Koserow. Westlich angrenzend sind Flächen gewerblicher Nutzung bzw. auch Sondernutzung vorhanden (mehrere Spezialgeschäfte, Tankstelle, ...). Östlich grenzt ein Wohngebiet an, Die südliche Begrenzung wird durch die Hauptstraße / B 111 gebildet, an denen sich nachfolgend „Karls Erlebnisdorf“ befindet. Die nördliche Grenze bildet der Kölpinseer Weg. Nördlich davon befinden sich unterschiedlich genutzte Freiflächen.



Das Plangebiet stellt sich zurzeit als eine ohne mit Natur- und Bodendenkmale versehene Fläche mit geringfügigem Gehölz- und Gebäudebestand dar. Ein Teil wird als Stellplatz genutzt. Diese Nutzung wird durch die Überplanung neu geordnet, Die Wegeverbindungen sind über das Straßennetz ausreichend ausgebaut.

Das Plangebiet ist im vorhandenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Koserow teilweise als „Mischgebiet“ und teilweise als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher die Änderung des FNP für diesen Bereich erforderlich.

4 Städtebauliches Konzept

Die Fläche wird zukünftig als Baufläche für großflächigen Einzelhandel genutzt. Als Haupteerschließung wird die Hauptstraße (südlich des Plangebietes) genutzt werden, von der aus die „innere Verkehrserschließung“ (Zufahrt zu Stellplätzen, Anlieferung, etc.) realisiert werden wird. Im Planverfahren werden gemeinsam mit den Behörden zudem weitere Möglichkeiten der Erschließung geprüft.

Das Plangebiet stellt derzeit eine Lücke zwischen den vorhandenen baulichen Nutzungen dar, die geschlossen wird, wobei die „Lückenschließung“ sich moderat in die bauliche Umgebung einfügt.

Im Verfahren sind die entsprechenden städtebaulichen Bilanzen und Bilanzen zur Bodennutzung und Eingriffe in Natur und Landschaft zu erarbeiten.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 1 bis 15)

Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – SO – (§ 11 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 16 bis 21)

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,7 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Die genaue Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit Gemeinde und Vorhabenträger.

Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude und erforderliche Nebenanlagen / -flächen sind in den im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zu errichten.

6 Grünordnerische Festsetzungen

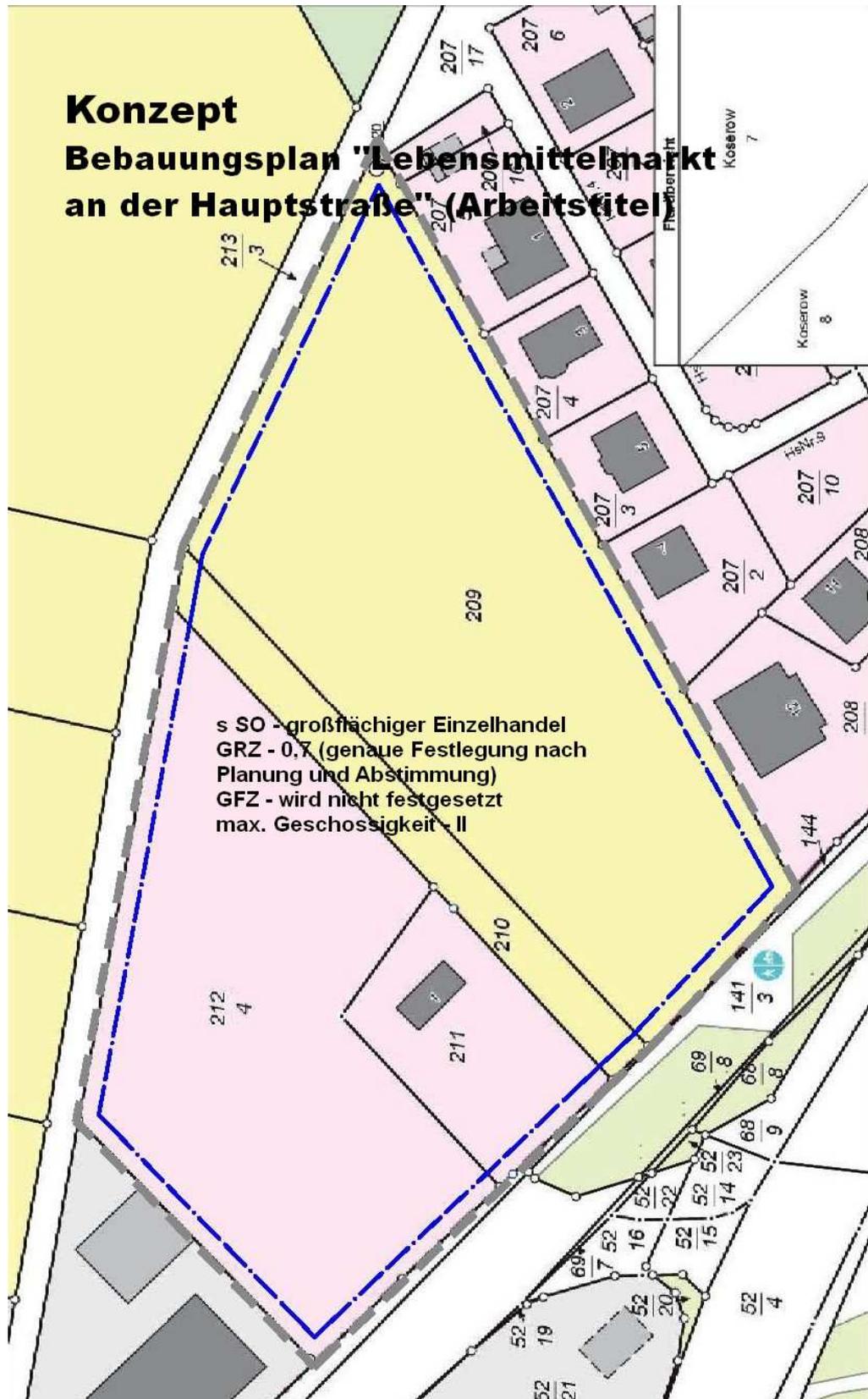
Ein Umweltbericht wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin festgestellten Maßnahmen zu Ausgleich, Kompensation und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft sind in entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen zu manifestieren.

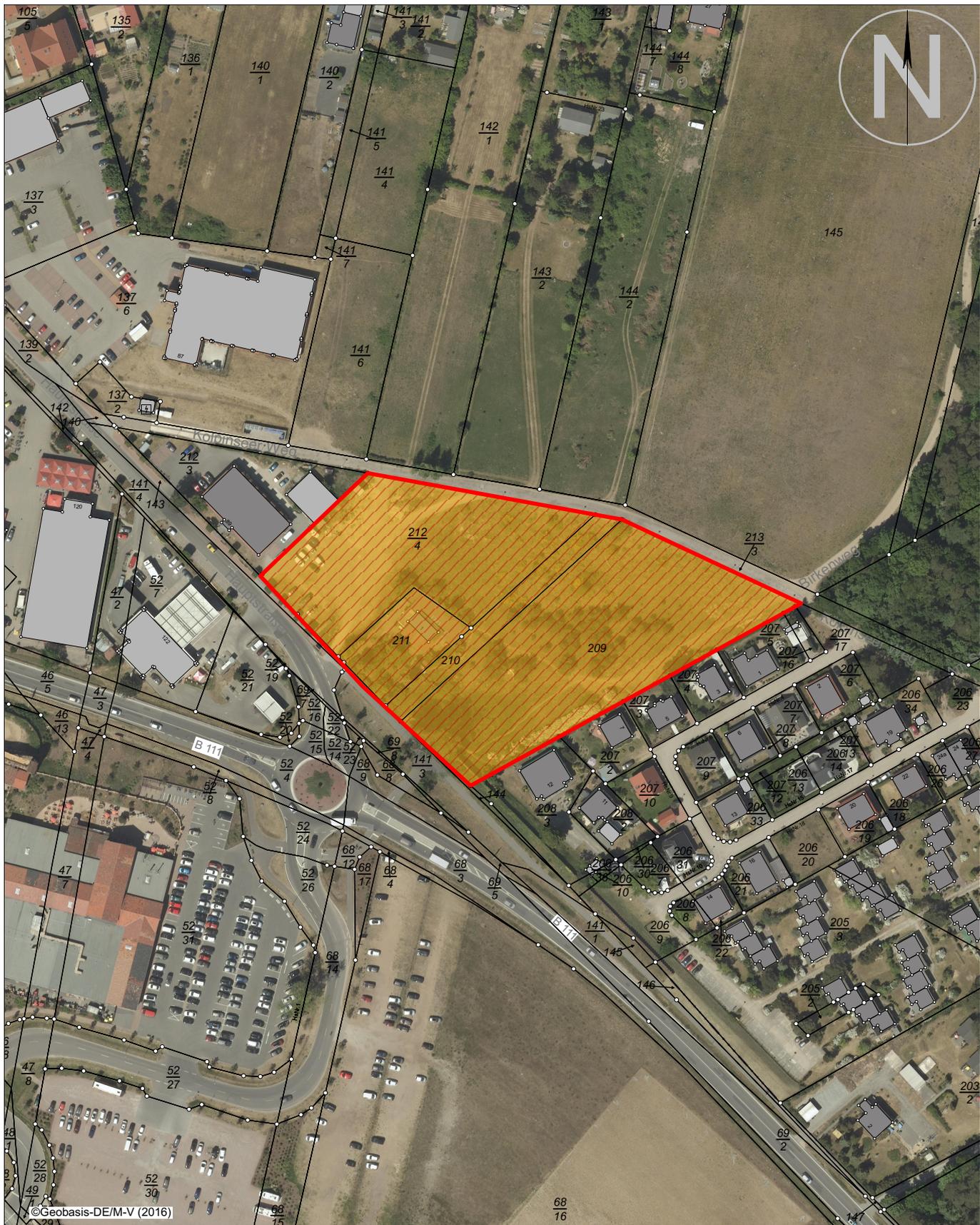
7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden in Abstimmung mit der Gemeinde getroffen werden.

8 Sonstige Hinweise

Im Verfahren werden von Trägern öffentlicher Belange Hinweise gegeben werden, die auf dem Plandokument erscheinen müssen, sofern sie nicht durch andere gesetzliche Regelungen bestimmt sind.





Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße" der Gemeinde Koserow

Datum: 24.02.2021
 Maßstab: 1:2000



Amt Usedom-Süd
 Markt 7
 17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75
 WEB: www.amtusedom.de
 Höhensystem: DHHN2016 (NHN)