

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Beschlussvorlage-Nr:  
GVKo-0182/16

Beschlusstitel:

Beschluss über die Aufstellung der Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Karls Erlebnis-Dorf Koserow" zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111

Amt / Bearbeiter  
Bauamt / Pfitzmann

Datum:  
28.07.2016

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	08.08.2016	Gemeindevertretung Koserow	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

#### 1.

##### Geltungsbereich

Für das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Koserow

Flur 8

Flurstücke 40/1 und 68/10 je teilweise

beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow die Aufstellung der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow“ zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 14 befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ostseebades Koserow.

Es wird im Norden durch die Bundesstraße 111, im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch das Bahnhofsgebäude und die Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und im Westen durch den Bahnhofsvorplatz begrenzt.

Als Geltungsbereich der **1. Planergänzung** werden

- eine Teilfläche von rd. 0,60 ha aus Flurstück 68/10 östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 14 und
- eine Teilfläche von rd. 0,24 ha aus Flurstück 40/1 südwestlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 14

einbezogen.

Der Geltungsbereich der **1. Planänderung** umfasst

- eine Teilfläche von rd. 250 m<sup>2</sup> aus Flurstück 68/10 im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14 und
- eine Teilfläche von rd. 250 m<sup>2</sup> aus Flurstück 46/16 im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14

#### 2.

##### Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow“ zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111 ist seit 25.07.2013 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich wurden die Vorhaben im Plangebiet umgesetzt und zu Ostern 2016 eröffnet.

Die touristischen Einrichtungen des Erlebnisdorfes erfreuen sich eines großen Besucherandranges. Dabei haben sich die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 ausgewiesenen und errichteten Parkplatzflächen für rd. 350 Stellplätze speziell an den Nichtstrand- und Schlechtwettertagen als nicht ausreichend herausgestellt. Dies resultiert vornehmlich aus dem großen Besucherzustrom und der längeren Verweildauer der Besucher (weniger Umschläge auf den Parkplätzen).

Zusätzlich ist zu verzeichnen, dass die Besucher die Parkplätze länger in Anspruch nehmen, um umliegende Verkaufseinrichtungen aufzusuchen. Diese Tendenz der Mehrfachnutzung ist aber auch auf den nördlich der Bundesstraße 111 angrenzenden voll ausgelasteten Parkplätzen des NETTO-Marktes und des Kaufhauses Stolz zu verzeichnen.

Um den zusätzlichen Bedarf an rd. 330 Parkplätzen für das Erlebnisdorf zu befriedigen, hat der Vorhabenträger in Absprache mit der Grundstückseigentümerin eine provisorische Parkplatzfläche östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 14 ausgewiesen.

Der Vorhabenträger möchte diese provisorische Parkplatzfläche zu einem dauerhaft nutzbaren Parkplatz entwickeln und hat hierzu bereits Gespräche mit der Gemeinde und dem Landkreis Vorpommern - Greifswald geführt.

Die Flächen sind derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen und liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher zunächst ein Verfahren für eine 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 notwendig.

Um den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet zu minimieren, soll der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr durch eine Flächensplittung der notwendigen Parkplatzkapazitäten erfolgen.

Hierzu werden zwei Ergänzungsflächen ausgewiesen:

- Parallel zur östlichen Grenze des Plangebietes wird auf Flurstück 68/10 eine vierreihige Parkplatzanlage (P 3) mit jeweils mittig verlaufender Fahrspur ausgewiesen. Die Kapazität liegt bei rd. 250 Stellplätzen.

Die darüber hinaus bisher genutzten provisorischen Parkplatzflächen werden aufgegeben.

Der künftige Parkplatz erhält auf der Ost- und Südseite eine natürliche Abgrenzung durch Bepflanzung.

- Im Bereich von der südwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 14 bis an die Zufahrtsstraße zum Bahnhofsvorplatz wird eine weitere zweireihige Parkplatzanlage (P 4) mit mittig verlaufender Fahrspur kombiniert mit einem Fußweg vorgesehen. Die Kapazität wird bei rd. 80 Stellplätzen liegen.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und weisen durch die angrenzenden Nutzungen Vorbelastungen auf.

Der Baumschutz wird beachtet.

Zusätzlich sind folgende zwei Änderungsbereiche in die Planung einzubeziehen:

- Der parallel zur östlichen Grenze des Plangebietes vorgesehene Parkplatz (P 3) soll über den im Plangebiet vorhandenen südlichen Parkplatz (P 2) erschlossen werden. Dabei müssen Flächen für die Verkehrserschließung in Anspruch genommen werden, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 noch als Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern ausgewiesen sind. Daher werden die betroffenen Flächen an der südöstlichen Plangebietsgrenze als Änderungsbereich in die Planung aufgenommen und bei der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt.

- Die südwestlich des Bebauungsplangebietes Nr. 14 bis an die Zufahrtsstraße zum Bahnhofsvorplatz geplante Parkplatzanlage (P 4) soll im östlichen Bereich eine direkte fußläufige Anbindung an das Erlebnisdorf erhalten. Die Flächen für den geplanten Fußweg sind derzeit noch als Anpflanzfläche für Sträucher festgesetzt. Sie sollen als Gehweg ausgewiesen werden.  
In die Planänderung wird auch hier eine Änderung der Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Die Gemeinde unterstützt die Planaufstellung, da diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es besteht eine dringende Notwendigkeit der Regelung der Bereitstellung zusätzlich erforderlicher Parkplatzkapazitäten im Umfeld des Erlebnisdorfes.

### 3.

#### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow sind die Ergänzungsflächen noch als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden. Das Bebauungsplangebiet Nr. 14 wurde im Rahmen der wirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet Erlebnisdorf bzw. Bauernmarkt gemäß § 11 (2) BauNVO deklariert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einbeziehung der Ergänzungsflächen in die Sondergebietsausweisung wird daher eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

### 4.

#### Belange des Natur- und Umweltschutzes

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** ist durchzuführen.  
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.  
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Verfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Das Plangebiet liegt in der Nähe des EU- Vogelschutzgebietes „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) bzw. befindet sich im Wirkungsbereich des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).  
Somit wird eine **FFH- Vorprüfung** erforderlich, um zu klären, ob durch das Planvorhaben Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete und der Schutzgebietsziele zu erwarten sind und ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird.
- Durch die geplanten Parkplätze und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erfordert. Im Rahmen der Planaufstellung wird eine **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** vorgelegt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planungen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
- Die Flächen des Planergänzungsgebietes befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Es wird ein **Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet** durchgeführt.

- Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Betroffenheiten mit gesetzlich geschütztem Einzelbaumbestand werden im Verfahren geprüft.

**5.**

**Kostenübernahme**

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, die Karl's Tourismus GmbH, Purkshof 2 in 18182 Rövershagen, zu tragen.

**6.**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

**7.**

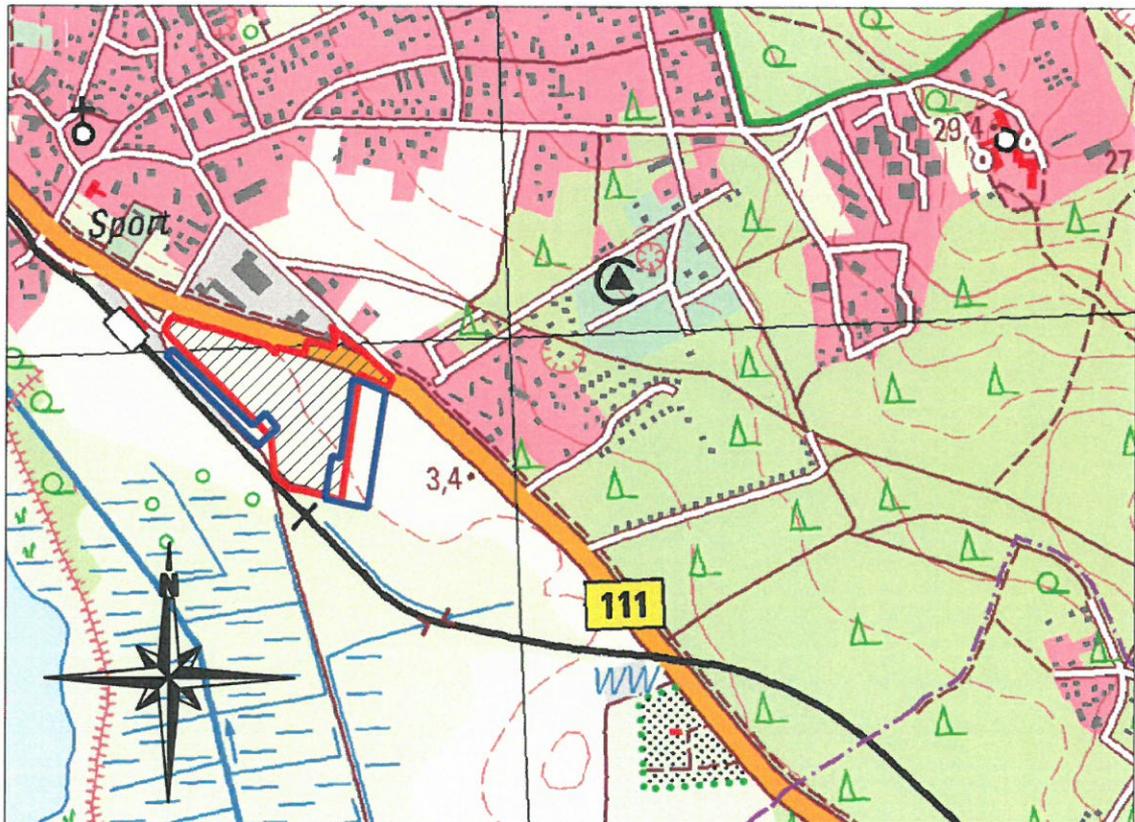
Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Zeplin**

Bauamtsleiterin

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Koserow	11						

**1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14  
für "Karls Erlebnis- Dorf Koserow"  
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111**



Übersichtsplan  
M 1 : 10 000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14



Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14