

Gemeinde Ostseebad Koserow

Bebauungsplan Nr. 22

„Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“

1. Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

gem. § 9 (8) BauGB

Stand 22.09.2025

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

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

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Walther, Frank
Gerhart-Hauptmann-Str. 1
[03099] Kolkwitz

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

INHALTSÜBERSICHT

1. Allgemeines zum Planverfahren
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Planungsziele
2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
 - 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
 - 2.2 Beschreibung des Bestandes
3. Städtebauliches Konzept
 - 3.1 Vorbemerkungen
 - 3.2 Entwurfsziele
 - 3.3 Konzept
 - 3.4 Schallschutz
 - 3.5 Verkehrstechnische Situation
 - 3.6 Stadttechnische Versorgung
 - 3.7 Umwelt, Schutzgüter, Biotope
4. Geltendes Recht und übergeordnete Planungen / Raumordnung
 - 4.1 Übergeordnete Planungen / Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan, Einzelhandelskonzept
 - 4.3 Geltendes Planungsrecht im Plangebiet
 - 4.4 Informelle Planungen / Auswirkungsanalyse
 - 4.5 Schallschutz
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
6. Planinhalte und rechtsverbindliche Festsetzungen
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.3 Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.4 Erschließung
 - 6.5 Hinweise
 - 6.6 Nachrichtliche Übernahme
7. Planumsetzung
8. Städtebauliche Bilanz
9. Verfahren, Verfahrensablauf

Umweltbericht

1. Allgemeines zum Planverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung

Rechtsgrund-
lagen

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung

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

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung

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

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung

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

Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), in der zur Zeit gültigen Fassung

6. Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern

(NatSchAG M-V)

vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), in der zur Zeit gültigen Fassung

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

vom 19.04.2022

1.2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat am 24.10.2022 einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ (nachfolgend B-Plan Nr. 22) gefasst. Die Erforderlichkeit leitet sich aus dem Baugesetzbuch ab, hier § 1 (3), wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Erforderlichkeit

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

Anlass

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

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

Die Gemeinde Koserow beabsichtigt mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes, hier für großflächigen Einzelhandel mit Wohnen, die gewollte positive Entwicklung der Gemeinde zu sichern. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die Anspruchsberechtigte der Flurstücke zur Übernahme der Planungsleistungen gem. § 11 BauGB.

1.3 Planungsziele

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

Deshalb muss auch die Versorgung der Bevölkerung und der Gäste der Gemeinde Ostseebad Koserow gesichert werden.

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

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

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

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

Es sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt in Verbindung mit attraktivem Wohnen ansiedeln zu können.

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

1. Festsetzung der zulässigen Überbauungsmöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzerhaltungsflächen, der privaten Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksflächen.
2. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung orientierenden Verkehrsflächen, die nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,
3. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit der Absicht des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamtverschließungsmaßnahmen.

Rahmenbedingungen

Ziel und Zweck

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

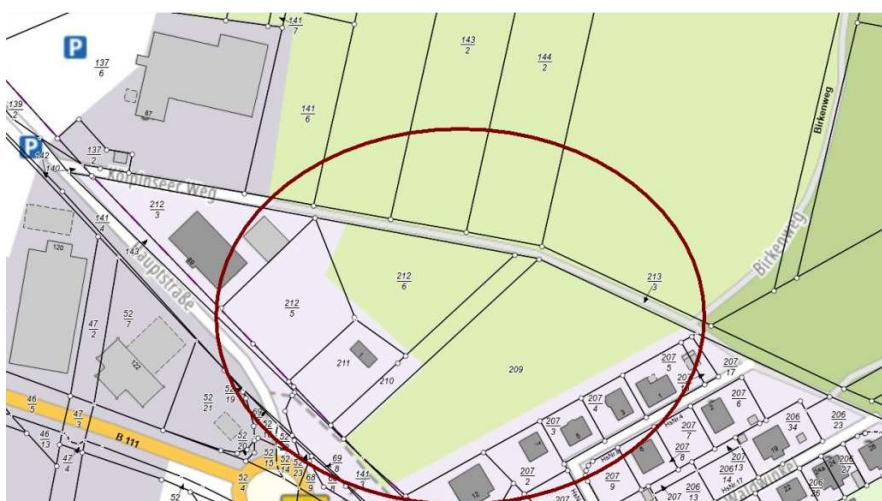
2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Land Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Vorpommern - Greifswald, auf der Insel Usedom in der Gemeinde Ostseebad Koserow. Anrainergemeinden sind die Gemeinden Zempin und Loddin. Alle Gemeinden sind durch das Amt Usedom Süd verwaltet. Das Plangebiet ist teilweise dem Innenbereich (§ 34 BauGB, ca. 65 % des Plangebietes) und teilweise dem unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Lage im Gemeinde- gebiet



Übersichtsplan 1 (Grundlage: Auszug GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern, Topografie)



Übersichtsplan 2 (Grundlage: Auszug GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern, Liegenschaften)

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

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

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 14.130 qm. Die für die Ermittlung planungstechnischer Angaben maßgebliche Fläche hat eine Größe von 10.982 qm.

Räumlicher Geltungsbereich

Gebietsgröße

2.2 Beschreibung des Bestandes

2.2.1 Nutzung

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als eine ohne mit Naturdenkmalen versehene Fläche mit teilweisem Gehölz- und geringfügigem Gebäudebestand dar. In einem Teil des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Der westliche Bereich wird als Stellplatz mit entsprechenden Zufahrten genutzt, der größere Flächenanteil ist zurzeit keiner eindeutigen Nutzung zuzuordnen. Relativ mittig auf dem Gelände ist eine „Hofstelle“ befindlich. Diese Nutzungen werden durch die Überplanung neugeordnet.

Nutzung

2.2.2 Topografie, Gelände, Boden

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

**Topografie,
Gelände,
Boden**

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

2.2.3 Naturraum, landschaftliche Gegebenheiten

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

**Naturraum,
landschaftliche
Gegebenheiten**

2.2.4 Umgebung des Plangebietes

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

**Umgebung des
Plangebietes**

2.2.5 Verkehrstechnische Anbindung

Die Gemeinde Ostseebad Koserow ist verkehrstechnisch überregional gut angebunden:

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

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

**Verkehrs-
technische
Anbindung**

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Vorbemerkungen

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

Vorbemerkungen

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

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Gemäß der Stellungnahme der hierfür zuständigen Behörde der Kreisverwaltung des Landkreises Vorpommern-Greifswald steht das Vorhandensein der Bodendenkmale unter Einhaltung rechtlicher Vorschriften dem Vorhaben selbst nicht entgegen.

3.2 Entwurfsziele

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

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile;
- Umsetzung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier gerade auch im Zusammenhang mit dem Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung (§ 1 VI Nr. 1 BauGB);
- Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde und mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe (§ 1 VI Nr. 4 BauGB);
- Sicherung und Ausbau einer qualifizierten verbrauchernahen Versorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste durch Erhalt und die Entwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches in seiner bedeutsamen Funktion für die (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes (dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf – inkl. Tourismus – ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters mit ein), Belange der Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 VI Nr. 8 BauGB);
- Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes, hier des Einzelhandelskonzeptes vom 31. Januar 2022, § 1 VI Nr. 11 BauGB
- weitere soziale und kulturelle Bedürfnisse.

Konzept

3.3 Konzept

Städtebaulich ist das Plangebiet in der Grundform geometrisch nicht eindeutig bestimmbar. Die Planung schließt eine Lücke zwischen bebauten Flächen, wobei die östlich angrenzende Fläche von Wohnbebauung und die westliche angrenzende Fläche von gewerblich genutzter Bebauung, einschl. Gebäude für Gastronomie und Versorgung sowie dazugehöriger Flächen für Stellplätze, etc., geprägt sind. Städtebauliche Integration ist hier, die unterschiedlichen angrenzenden Nutzungsarten weitestgehend zu berücksichtigen.

Das Hauptgebäude ist im östlichen Planbereich in Nord – Süd – Richtung vorgesehen und bildet die bauliche Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet. Ortsbildberücksichtigend sind im Allgemeinen Baukörper, die sich in der flächenmäßigen Größe von der Umgebung unterscheiden können, jedoch Materialien, Gebäudetypen und im weitesten Sinne Gestaltelemente berücksichtigen bzw. übernehmen.

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

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

Mit der vorgesehenen Lageeinordnung des Hauptgebäudes werden ggf. auftretende schallschutztechnische und –rechtliche Konflikte weitestgehend ausgeschlossen. Ergänzend dazu können durch aktive Schallschutzmaßnahmen am neuen Hauptgebäude bzw. an der Stellplatzanlage oder durch organisatorische Maßnahmen die technischen und rechtlichen Anforderungen zum Schallschutz erfüllt werden. Dies wird im Einzelnen im Detail im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut untersucht.

3.4 Schallschutz

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 11. Juli 2023 des Büros Hoffmann und Leichter im Rahmen des Bebauungsplanes bestätigt diesen konzeptionellen Ansatz:

„Aufgrund der Nähe des Kundenparkplatzes zur bestehenden schutzbedürftigen Wohnbebauung entlang der Straße Am Waldwinkel kann mit organisatorischen Maßnahmen ein nächtlicher Immissionskonflikt vermieden werden, indem (z.B.) der Kundenparkplatz zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht in vollem Umfang genutzt wird. Zur Vermeidung dieses potenziellen Konflikts ist daher mit organisatorischen Maßnahmen sicherzustellen, dass die betroffenen Stellplätze nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt und jegliche Bewegungen (Anfahren, Abfahren, Zuschlagen der Kofferraumtür) auf diesen Stellplätzen unterbunden werden. Alternativ kann eine Anpassung der Öffnungszeiten (z.B. 07:00 bis 21:30 Uhr) den nächtlichen Immissionskonflikt lösen.“

S. 14 Schalltechnische Untersuchung; Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH

Eine weitere Möglichkeit ist die eindeutige Zuordnung der Stellplätze zu den Nutzungen. Die Stellplätze für die Wohnungen können im betreffenden nordöstlich gelegenen Bereich so eingeordnet werden, dass eine Nutzung für den Einzelhandel ausgeschlossen ist. Auch in Wohngebieten besteht die Möglichkeit, dass Anwohner nach 22.00 Uhr mit ihrem Kfz. „nach Hause“ kommen. Dabei entstehenden dann auch Geräusche durch Türenklappen, etc.. Diese Situation ist für die Wohnungen im Plangebiet ähnlich anzusehen.

„Unter Berücksichtigung der beschriebenen Nutzungseinschränkung des Kundenparkplatzes im Nachtzeitbereich können an allen Gebäuden in der Umgebung die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete vollständig eingehalten werden.“

S. 14 Schalltechnische Untersuchung; Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH

Die erforderlichen baulichen Nebenanlagen und die Stellplätze werden vom Hauptgebäude aus westlich und nördlich angeordnet. Aufgrund der Lagesituation zwischen zwei öffentlichen Straßen, Hauptstraße und Kölpinseer Weg, von denen das Plangebiet erschlossen wird, ist eine dezidiert gesondert zu planende „innere verkehrstechnische Erschließung“ nicht erforderlich. Sie wird Teil der „Freiflächenplanung“ für den Einzelhandel mit Wohnen. Abstimmungen zur Lage der „Anschlusspunkte“ für die verkehrstechnische Einbindung des Plangebietes sind erfolgt. Damit im Zusammenhang stehende verkehrsordnungsrechtliche Belange sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.

3.5 Verkehrstechnische Situation

Zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ wurde Ende 2023 eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse Januar 2024 vorlagen. Darin ist neben dem Bestand auch das prognostizierte Verkehrsaufkommen berücksichtigt. So heißt es darin:

*„Mit Blick auf die zukünftige Verkehrsentwicklung im Plangebiet wurde im Rahmen der Verkehrsun-
tersuchung neben dem Bestand auch das prognostizierte Verkehrsaufkommen berücksichtigt. [...] Die
Leistungsfähigkeitsberechnung ergab, dass im Analyse-Planfall der Verkehr an den drei innerorts
gelegenen Knotenpunkten zu beiden Spitzenstunden leistungsfähig abgewickelt werden kann. Am
Kreisverkehr sind jedoch wesentliche Defizite zu verzeichnen.“*

Schallschutz

Verkehrs- technische Situation

Der Verkehr kann nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden. Der Zustand stellt sich jedoch bereits ohne das geplante Vorhaben im Analyse-Nullfall ein. Der zuständige Straßenbaulastträger hat die Beseitigung der erkannten Defizite bereits in die Planungen des Landes aufgenommen.

Im Prognose-Planfall ergibt sich an den innerorts gelegenen Knotenpunkten ein vergleichbares Bild. Der Verkehrsablauf bleibt weiterhin leistungsfähig. Für den Kreisverkehr werden im Prognosehorizont Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs berücksichtigt, unter deren Anwendung auch für den Prognose-Planfall ein leistungsfähiger Verkehrsablauf zu beiden Spitzenstunden am Kreisverkehr nachgewiesen werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Vorhaben erzeugt, nicht über die bestehenden Kapazitäten hinaus beeinträchtigt. Zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sind im näheren Umfeld des Vorhabens Maßnahmen zur adäquaten Führung zu prüfen.“

S.n 35 und 36 Verkehrstechnische Untersuchung; Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH vom 23.01.2024

Um den Verkehrsablauf zu optimieren wurde im Jahr 2025 eine weitere fachtechnische Betrachtung zur Verkehrsführung erarbeitet. Die Ergebnisdokumentation der Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH vom 01.08.2025 ist als Fachplanung Bestandteil der Dokumentation zum Bebauungsplan. Die Ergebnisdokumentation stellt den Bestand und das Entwicklungskonzept sowohl grundsätzlich, als auch im Speziellen mit dem Vorhaben der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (nur Vollsortiment) dar. Die Ergebnisdokumentation wurde mit der Straßenbaubehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern abgestimmt.

Wesentliche Empfehlungen der Ergebnisdokumentation zur Verbesserung der Verkehrsführung sind:

- Zufahrt von der Hauptstraße nur für Rechtsabbieger, Zufahrt auf die Hauptstraße ebenfalls nur für Rechtsabbieger;
- Leitung des Verkehrs aus Richtung Ortskern über den Kölpinseer Weg;
- Leitung des Verkehrs vom Vorhabengrundstück zum Kreisverkehr über den Kölpinseer Weg;
- Ausbau des Kölpinseer Wegs;
- geänderte Geh- Radwegeführung im Bereich Hauptstraße.

Im Einzelnen:

Die Ergebnisdokumentation der Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH vom 01.08.2025, befasst sich ausführlich mit der Situation des Rad- und Fußgängerverkehrs auf der Hauptstraße. In der Zusammenfassung führen die Gutachter Folgendes aus:

„Die Gemeinde Koserow auf Usedom plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 »Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg«. Es ist die Errichtung eines Rewe-Markts mit darüber angeordneter Wohnbebauung und 116 Stellplätzen beabsichtigt. Die Zufahrt des Kundenparkplatzes und des Anlieferungsverkehrs ist über die südlich gelegene Hauptstraße angedacht, welche von einem Kreisverkehr unmittelbar im Süden ausgehend als zentrale Einfahrtstraße nach Koserow dient. Eine weitere Zufahrt befindet sich nördlich des Kundenparkplatzes am Kölpinseer Weg.“

Im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses wurde ein grundsätzlicher Neuentwurf des bislang unbefestigten und unterdimensionierten Kölpinseer Wegs erforderlich. Die Neugestaltung orientiert sich an den zukünftigen Anforderungen sowohl des motorisierten Verkehrs als auch des zu erwartenden Fuß- und Radverkehrs und sieht eine Ausführung als verkehrsberuhigten Bereich vor, der die Verkehrsarten mittels weicher Separation voneinander trennt.

Darüber hinaus war eine Lösung für die Radverkehrsführung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sowie darüber hinaus zu entwickeln. Diese Maßnahme wurde notwendig, da entlang der Hauptstraße bislang keine eigenständige Radverkehrsführung vorhanden ist und die bestehende Infrastruktur – insbesondere im Bereich der Einmündung der Hauptstraße in den übergeordneten Kreisverkehr zur B111 – aufgrund des hohen Kfz-Aufkommens sowohl sicherheitsrelevante Defizite als auch Einschränkungen im Verkehrsfluss aufweist.

Zur Lösungsfindung wurden mögliche Führungsformen des Radverkehrs gemäß den geltenden Regelwerken mit den bestehenden örtlichen Rahmenbedingungen abgeglichen. Dabei zeigte sich, dass die Einrichtung von Fahrradschutzstreifen, Radfahrstreifen oder baulich getrennten Radwegen aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse nur mit erheblichen baulichen Eingriffen und weiterführenden Herausforderungen realisierbar wäre. Zudem würde ein solcher Ausbau keine regelkonforme Lösung für die Querung des Radverkehrs über die Hauptstraße bieten..

Führung Rad- und Fußgängerverkehr

Die einzige verkehrsrechtlich zulässige Querungsmöglichkeit im Bereich des Kreisverkehrs Hauptstraße / B111 wurde seitens der zuständigen Straßenverkehrsbehörde in Neustrelitz aufgrund von Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsablaufs abgelehnt

Das daraus abgeleitete Entwurfskonzept sieht die Anlage eines 5,00 m breiten gemeinsamen Geh- und Radwegs auf der nördlichen Seite der Hauptstraße zwischen dem künftigen Rewe-Markt und der Bahnhofstraße vor. Für Radfahrende aus Richtung Koserow wird auf Höhe der Bahnhofstraße eine sichere und komfortable Querungsmöglichkeit geschaffen, um eine weiter östlich gelegene, potenziell konfliktträchtigere Querung der Hauptstraße zu vermeiden. Zur Verdeutlichung der vorgesehenen Radverkehrsführung werden Wegweiser mit Zielangaben entlang der Radrouten installiert. Eine weitere Maßnahme zur Entzerrung des Radverkehrs im Untersuchungsbereich stellt die gezielte Lenkung in Richtung Karls Erlebnis- Dorf über die Bahnhofstraße dar. Um diese alternative Route attraktiver zu gestalten, wird empfohlen, das vorhandene Pflaster im betreffenden Abschnitt durch Fräsen fahrradfreundlicher zu gestalten.

Auf dem Planungsabschnitt kreuzende Gehwegüberfahrten werden zur Erhöhung der Aufmerksamkeit durch Piktogramme ergänzt. An Einmündungsbereichen, an denen eine Rückstaubildung durch wartende Fahrzeuge zu vermeiden ist, wird durch das Verkehrszeichen 205 („Vorfahrt gewähren“) auf die Bevorrechtigung des Kfz-Verkehrs hingewiesen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der komplexen örtlichen Rahmenbedingungen keine standardisierte Ideallösung für die Führung des Radverkehrs umsetzbar ist. Die vorgesehene Anlage eines kombinierten Geh- und Radwegs ist unter den bestehenden Voraussetzungen als sachgerechte Kompromisslösung zu bewerten, die sowohl den Anforderungen an die Verkehrssicherheit des Radverkehrs als auch dem Anspruch des Fußverkehrs in hinreichendem Maße Rechnung trägt.“ S. 22 und 23 Ergebnisdokumentation; Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH vom 01.08.2025.

Mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen wird die vorhandene verkehrstechnische Infrastruktur für den Rad- und Fußgängerverkehr im Bereich der Hauptstraße, welche aktuell Defizite aufweist, neu verkehrssicher gestaltet.

Die Planung sieht in Bezug auf den Kölpinseer Weg wie folgt aus:

Der „Kölpinseer Weg“ ist in seiner jetzigen Hauptfunktion als untergeordnete Straße mit Aufenthaltsfunktion einzuordnen. Diese Einordnung bleibt bestehen. Die Straße „Kölpinseer Weg“ wird von der Einmündung in die Hauptstraße bis zur westlichen Einmündung der Straße „Am Waldwinkel“ ausgebaut.

Der Kunden- und Anliegerverkehr (Wohnungen über dem Markt) aus Richtung Ortskern sowie der Kunden-, Anlieger- und Lieferverkehr, hier der Verkehr nach erfolgter Belieferung, vom Vorhabengebiet, der nicht die Ausfahrt zur Hauptstraße nutzt, werden hierüber geführt. Die Dimensionierung des Ausbaus entspricht mindestens folgendem Nutzungsprofil:

Straßenkategorie	E V – untergeordnete Straße mit Aufenthaltsfunktion
Fahrbahn (min.)	4,50 m
möglicher Begegnungsfall (min.)	Pkw/Pkw
Breite Straßenraum	6,50 m

Dem Ausbau liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

„Die im Rahmen der Gemeindebeteiligung entwickelte Vorzugsvariante für den Kölpinseer Weg sieht eine Mischverkehrsfläche mit sogenannter ‚weicher Separation‘ vor. Anstelle von Hochborden wird eine höhengleiche Gestaltung gewählt, bei der die Trennung zwischen Geh- und Fahrbereich durch Material- und Farbwechsel erfolgt. Die 4,50 m breite Fahrbahn ermöglicht den eingeschränkten Begegnungsfall Pkw–Pkw, während der 2,00 m breite Gehweg einen komfortablen Bewegungsraum für Fußgänger bietet (siehe Abbildung 4-1).“ S. 12 Ergebnisdokumentation; Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH vom 01.08.2025

Aufgrund der Niveaugleichheit von Fahr- und Geh-/Radbahn und mit der Regelung des § 1 der Straßenverkehrsordnung sind hier alle Begegnungsfälle problemlos abgesichert.

Kölpinseer Weg

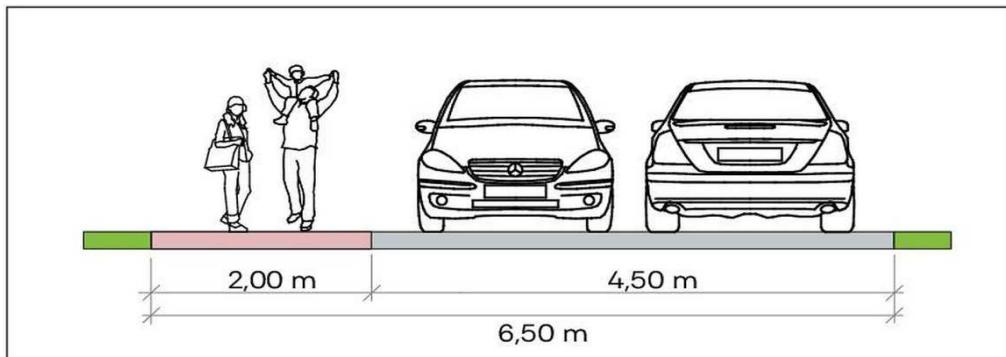


Abbildung 4-1

„Bei Begegnungsfällen, in denen die Fahrzeugbreite die verfügbare Fahrbahnbreite überschreitet, kann punktuell auf den Gehbereich ausgewichen werden. Diese gestalterische Zwischenform aus Misch- und Trennungsprinzip – mit ‚weicher Separation‘ – ist gemäß RAST 06 nur bei geringen Verkehrsstärken von maximal 400 Kfz/h zulässig8. Dieses Kriterium wird erfüllt, da selbst unter Annahme eines Worst-Case-Szenarios (kein Mithahmeeffekt) mit maximal 200 Kfz-Fahrten in der maßgebenden Spitzentunde die zulässige Belastungsgrenze deutlich unterschritten wird. Mit der Ausweisung des Kölpinseer Wegs als verkehrsberuhigten Bereich wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit zudem auf Schrittgeschwindigkeit reduziert, wodurch die Verkehrssicherheit zusätzlich erhöht wird.“ S. 12 Ergebnisdokumentation; Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH vom 01.08.2025.

Die Zufahrt von der Hauptstraße wird wie folgt konzipiert:

„Abschnitt 3 des Untersuchungsbereichs umfasst die künftige Ein- und Ausfahrt [...]. Zur Optimierung der Einfahrtssituation für aus der Hauptstraße abbiegende Kraftfahrzeuge sowie zur Minimierung potenzieller Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses durch querenden Fuß- und Radverkehr wird – analog zur Regelung am Kölpinseer Weg – das Verkehrszeichen 205 (‘Vorfahrt gewähren’) eingesetzt. Dieses weist auf die Regelung zugunsten des Kfz-Verkehrs hin und trägt somit zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Infrastruktur bei.“

Zur Unterbindung der zukünftigen Nutzung der asphaltierten Behelfsaufstellfläche für den linksabbiegenden Radverkehr in der Zufahrt des Kreisverkehrs wird empfohlen, diese perspektivisch zurückzubauen. Darüber hinaus wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit angeregt, die Hauptstraße bereits ab der Einmündung aus dem Kreisverkehr als Tempo-30-Zone auszuweisen, welche derzeit erst auf Höhe des Kölpinseer Wegs beginnt.

Die folgende Abbildung 4-6 illustriert den Querschnittsentwurf der Hauptstraße nördlich der Ein- und Ausfahrt des Plangebiets.

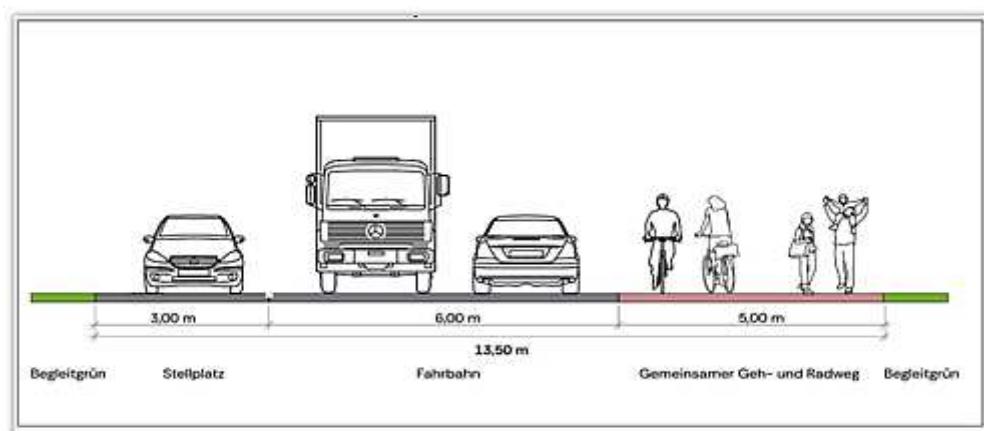


Abbildung 4-6 Querschnittsentwurf Hauptstraße Höhe der Ein- und Ausfahrt des Plangebiets

Wie in der folgenden Abbildung 4-7 ersichtlich, erfolgt im weiteren Verlauf in südöstlicher Richtung hinter der Zufahrt zum Markt die Anbindung an den bestehenden, 2,50 m breiten gemeinsamen Geh- und Radweg.“

Hauptstraße –
 Zufahrt zum
 Plangebiet

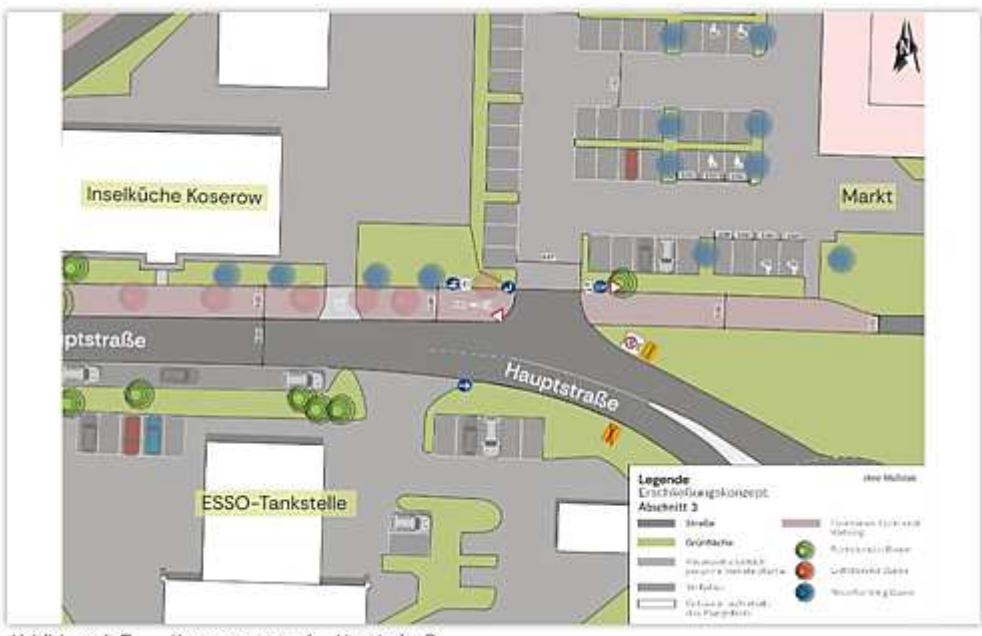


Abbildung 4-7 Konzeptentwurf - Abschnitt 3

S. 18 - 20 Ergebnisdokumentation; Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH vom 01.08.2025.

Die Einmündung von der Hauptstraße in den Kölpinseer Weg wird wie folgt konzipiert:

„Wie in Abbildung 4-5 illustriert, steht es dem Radverkehr aus Richtung Ahlbeck hingegen frei, entweder den gemeinsamen Geh- und Radweg zu nutzen oder auf die Fahrbahn der Hauptstraße auszuweichen, die in diesem Abschnitt als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Da der Radverkehr in Richtung Koserow im weiteren Verlauf ohnehin auf die Fahrbahn geführt wird, verdeutlicht das Verkehrszeichen 239 („Gehweg“) mit Zusatzzeichen 1022-10 („Radfahrer frei“) die bestehende Wahlfreiheit (siehe Abbildung 4-5).“

**Hauptstraße –
Einmündung
Kölpinseer Weg**



Abbildung 4-5 Konzeptentwurf - Abschnitt 2

S. 17 - 18 Ergebnisdokumentation; Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH vom 01.08.2025.

Die Querungsstelle im Bereich Hauptstraße Einmündung Bahnhofstraße wird wie folgt konzipiert:

„Wie in der folgenden Abbildung 4-3 ersichtlich, gelangt der Radverkehr auf den als 5,00 m verbreiterten gemeinsamen Geh- und Radweg, welcher durch das entsprechende Verkehrszeichen 240 die Benutzungspflicht anzeigt. Zur Steigerung der Aufmerksamkeit werden am Beginn des gemeinsamen Geh- und Radweges Piktogramme angebracht. Darüber hinaus wird empfohlen, den

**Hauptstraße –
Querungsstelle
Bahnhofstraße**

Gehweg in der anschließenden Kurve in Richtung des Getränkemarkts bis zur Stellplatzanlage zu verlängern. Dadurch kann die Nutzung der Kfz- Fahrbahn vermieden und die Erschließung für den Fußverkehr sicherer gestaltet werden.



Abbildung 4-3 Konzeptentwurf - Abschnitt 1

Die folgende Abbildung 4-4 illustriert den geplanten Querschnitt auf Höhe der künftigen Querungsstelle für den Radverkehr.

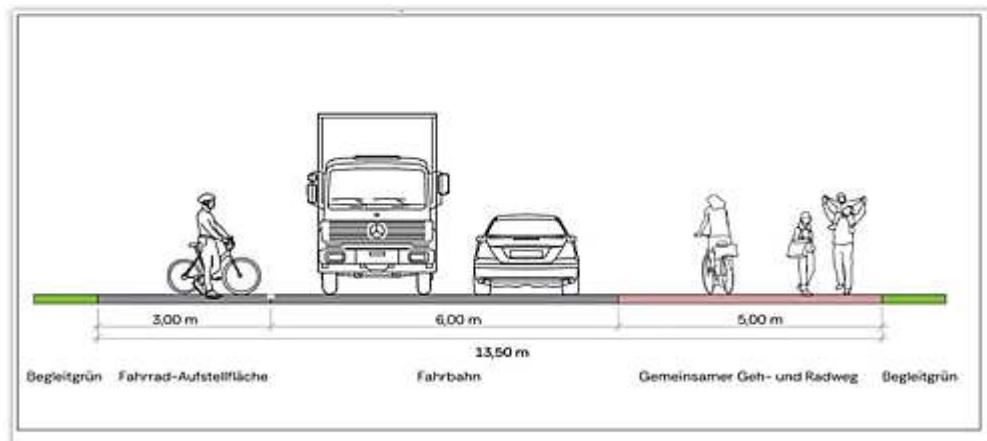


Abbildung 4-4 Querschnittsentwurf künftige Querungsstelle Hauptstraße Höhe Bahnhofstraße

S. 15 - 17 Ergebnisdokumentation; Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter mbH vom 01.08.2025.

Die Umsetzung der Empfehlungen des Büros Hoffmann & Leichter für den Kölpinseer Weg und die Zufahrt zum Markt wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem potenziellen Vorhabenträger sichergestellt. Ein entsprechender Vertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Übrigen obliegt die Umsetzung des Verkehrskonzeptes der Gemeinde.

Umsetzung
Verkehrskonzept

3.6 Stadttechnische Versorgung

Zur stadttechnischen Versorgung ist konzeptionell Folgendes vorgesehen:

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

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

Stadt-
technische
Versorgung

Löschwasser: Der Löschwasserbedarf ist aus örtlichen Löschwasserverteilungsanlagen nur bedingt verfügbar. In engem Zusammenwirken mit Feuerwehr und kommunalen Behörden ist vorgesehen im Bereich des Vorhabens einen neuen Löschwasserbrunnen mit allen erforderlichen technischen Erfordernissen zu installieren. Der neue Löschwasserbrunnen erhöht zudem die Sicherheit, dass für weitere umliegende Gebiete die Löschwasserversorgung verbessert wird.

Elektroenergie / Fernmeldeversorgung: Die Versorgbarkeit des Plangebietes ist gegeben.

3.7 Umwelt, Schutzgüter, Biotope

Untersuchung zu Umwelt, Schutzgütern, Biotopen (soweit vorhanden) erfolgen im Umweltbericht und einem Fachbeitrag Artenschutz. Daraus resultierende Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt. Konzeptionell sind im südlichen und östlichen Planbereich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und weiteren Bepflanzungen festgelegt. Weitere nicht verortete Grünflächen ergeben sich aus der zulässigen Versiegelung des Plangebietes.

**Umwelt,
Schutzgüter,
Biotope**

4. Geltendes Recht und übergeordnete Planungen / Raumordnung

4.1 Übergeordnete Planungen / Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Koserow besitzt gemäß Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2011 (RREP VP 2011) 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 die Gemeinde 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).

Übergeordnete Planungen

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 (Nebensortimente) unter 10% liegen. Der Standort ist städtebaulich integriert und sichert die verbrauchernahe Versorgung.

Touristischer Siedlungsschwerpunkt

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** (unter 3.3(3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern). 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: „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.“

Weiter heißt es unter 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben: „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.“

Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden mithin nicht verletzt.

Das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern hat in seiner Eigenschaft als oberste Landesplanungsbehörde gefordert, im Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ die Verkaufsfläche auf 1.200 m² und

entsprechend die Geschossfläche zu reduzieren, wenn die zwei Bedingungen

- zusätzlich zum klassischen Marktbetrieb im Seebad Koserow sind bis zu zwei digitale „REWE-Boxen“ in peripheren Standorten der Region Usedom zu errichten und im Betriebsablauf aus dem Sortiment der Verkaufsfläche zu beliefern
 - auf mindestens 30% der vom Marktgebäude genutzten Grundstücksfläche sind Dauerwohnungen zu errichten
- nicht bzw. nicht fristgerecht erbracht werden. Hierzu wird ein entsprechender Vertrag geschlossen.
Aus der Regionalplanung heraus sind keine weiteren Vorgaben zu beachten.

4.2. Flächennutzungsplan, Einzelhandelskonzept

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26. November 2204 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow geändert (im Parallelverfahren nach § 8 III BauGB). Dieser sieht statt der bisherigen Fläche für Landwirtschaft (§ 5 II Nr. 9b BauGB) für den Vorhabenstandort nunmehr ein Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (§ 5 II Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) vor. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 II 1 BauGB.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Koserow verfügt über ein Einzelhandelskonzept, welches von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck – nach Ausschreibung der Leistungen - im Auftrag der Gemeinde am 31.01.2022 erarbeitet und von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes ist 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.

Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Standortalternativen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels von der CIMA Beratung + Management GmbH untersucht:

1. Parkplatz „Seeblick“,
2. Parkplatz „Fürster-Schrödter-Str.“,
3. Fläche Triftweg / Bundesstraße,
4. Fläche Hauptstraße / Kölpinseer Weg,
5. Fläche südlich der B 111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“).

Der Standort 4 hat sich dabei gegenüber den Alternativstandorten 1 („Seeblick“), 2 (Parkplatz „Fürster-Schrödter-Str.“), 3 (Fläche Triftweg/Bundesstraße) und 5 (Fläche südlich der B111 (östlich von „Karls Erdbeerhof“)) als geeigneter Standort herausgestellt.

Das bestehende Einzelhandelskonzept bindet die Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und schränkt damit die Standortwahl für großflächigen Einzelhandel in dem aufgezeigten Umfang ein.

Der Standort 4 wird nun mit der hiesigen Planung überplant. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des § 8 II 1 BauGB.

4.3. Geltendes Recht im Plangebiet

Das Plangebiet ist bisher nicht überplant. Das Plangebiet ist teilweise dem Innenbereich (§ 34 BauGB, ca. 65 % des Plangebietes) und teilweise dem unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Innen- bzw. Außenbereich

4.4. Informelle Planungen nach § 1 VI Nr. 11 BauGB / Auswirkungsanalyse

Wie zuvor erwähnt, verfügt die Gemeinde Koserow über ein Einzelhandelskonzept, welches von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck – nach Ausschreibung der Leistungen - im Auftrag der Gemeinde am 31.01.2022 erarbeitet und von der Gemeinde Koserow am 19.04.2022 beschlossen wurde. Ziel des Konzeptes ist 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.

Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept ist ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept und ist somit nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Der Vorhabenstandort (Hauptstraße/ Kölpinseer Weg) trägt den im gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept (dort Seite 30) benannten städtebaulichen Entwicklungszügen der Gemeinde maßgeblich Rechnung. Diese werden dort wie folgt bezeichnet:

- 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 Gemeindegebiets. Dies schließt auch die Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Tourist:innen) 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 Erlebnis-Dorf“ nimmt im Standortgefüge Koserows eine Sonderstellung ein und soll in dieser überregionalen Bedeutung auch zukünftig erhalten werden.“

Zum benannten Einzelhandelskonzept ist eine Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow erstellt. Diese Auswirkungsanalyse vom 12. Mai 2023 kommt zu folgender Schlussfolgerung:

„In dem Ostseebad Koserow (1.735 Ew.) wird derzeit die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Hauptstraße diskutiert. Mit der geplanten Ansiedlung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die örtliche Nahversorgungssituation an die vorhandene Nachfrage anzupassen und in dieser Hinsicht ihrer Funktion als „touristischer Siedlungsschwerpunkt“ zukünftig besser gerecht werden zu können. Denn neben der Wohnbevölkerung sind auch zahlreiche Übernachtungs- und Tagesgäste zu versorgen. Diese entsprechen einem Einwohneräquivalent von rd. 2.600 Personen – in Spitzenmonaten sogar bis zu 8.900 Personen, was sich in einer saisonalen Überlastung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen und zahlreichen Einkaufsfahrten in Nachbarorte (Zinnowitz, Ückeritz) bemerkbar macht.“

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² haben und den in Koserow ansässigen Lebensmitteldiscounter nicht nur entlasten, sondern auch qualitativ ergänzen. Denn Vollsortimenter bieten ein deutlich breiteres Sortiment und eine größere Sortimentstiefe an als Lebensmitteldiscounter.

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Teil der Hauptstraße, unweit des Abzweigs von der B 111. Er wird vom Kölpinseer Weg im Norden, der Hauptstraße im Südwesten und dem Wohngebiet Am Waldwinkel im Südosten umgrenzt und ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“. Im direkten Standortumfeld befinden sich weitere relevante Einzelhandelsbetriebe, wie bspw. der Netto (dansk) Lebensmitteldiscounter sowie das Kaufhaus STOLZ.

Aufgrund seiner Lage verfügt der Standort nicht nur über eine gute Pkw-Erreichbarkeit, er ist auch aus dem gesamten Gemeindegebiet in kurzer Fahrzeit mit dem Fahrrad zu erreichen. Und fußläufig wird der Standort auch Wohn- und Ferienwohngebiete versorgen, für die bislang kein Lebensmittelmarkt in fußläufiger Distanz zu erreichen ist. Fußläufig kann der Standort ungefähr die südwestliche Hälfte des Koserower Kernsiedlungsbereiches versorgen.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass das Vorhaben zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Abwägung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären und dass auch die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung – einschließlich der beiden Planungen in Zempin und Loddin – nicht gefährdet wären.

Die einzelhandelskonzeptionelle Einordnung hat gezeigt, dass das Vorhaben den konzeptionellen Überlegungen, den städtebaulichen Entwicklungszügen und den Steuerungsgrundsätzen des

Koserower Einzelhandelskonzeptes entspricht. Insbesondere würde es durch das Vorhaben gelingen, die Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet erheblich zu reduzieren und damit einen wesentlichen Beitrag zu dem Entwicklungsziel „Sicherung und Ausbau einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste“ zu leisten.

Die Einordnung in die Ziele der Raumordnung hat außerdem ergeben, dass das Vorhaben voraussichtlich die Vorgaben des LEP M-V 2016 erfüllen würde. Es würde voraussichtlich im Einklang mit dem Konzentrationsgebot stehen und alle relevanten Aspekte des Kongruenzgebots sowie das Integrationsgebot erfüllt.

Als touristischer Siedlungsschwerpunkt hat Koserow die Aufgaben, in Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Region Vorpommern gestärkt werden, was nur dann gelingen kann, wenn die entsprechende infrastrukturelle Ausstattung vorhanden ist. Dazu gehört neben dem Gastgewerbe, der Verkehrsinfrastruktur oder Kultur- und Freizeitangeboten beispielsweise auch der Einzelhandel und hier insbesondere der Nahversorgungseinzelhandel als „Grundausstattung“ zur Versorgung Urlaubsgäste. Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Folgen erwarten, würde aber erwartbar die Lebensmittelversorgung im Ostseebad Koserow nachhaltig verbessern. Damit könnte das Vorhaben nicht nur einen Beitrag dazu leisten, eine adäquate Daseinsvorsorge in dem touristischen Siedlungsschwerpunkt Koserow sicherzustellen. Es würde auch zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ beitragen.“

Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow vom 12. Mai 2023, unter 5., Seite 26

Nach dem Gutachten der Cima vom 12. Mai 2023 ist das geplante Vorhaben auch an die Ziele der Raumordnung angepasst (dazu unter 4.2 des Gutachtens der Cima vom 12. Mai 2023).

4.5. Schallschutz

Die Gemeinde muss prüfen, ob das Vorhaben im Grundsatz möglich ist, die Details können dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

In Bezug auf die schalltechnische Situation ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 beauftragt worden. Diese liegt mit Datum vom 11.07.2023 vor. In dieser ist ein möglicher Supermarkt nebst 136 Stellplätzen und 2.472 Kfz-Fahrten pro Tag untersucht worden. Des Weiteren wurde eine Lkw-Anlieferung mit sechs Lkw, davon eine mit einer Kühlung in die Bewertung eingestellt. Es ist zudem eine Einkaufswagenbox mit einer Einhausung betrachtet worden. Zudem wurden im Einzelnen die Anlagen mit technischen Gebäudeausrüstungen betrachtet. Hier kann es noch im Detail zu Änderungen kommen. Eine Nachtanlieferung wurde nicht betrachtet. Es fand eine Ortsbegehung statt.

Die Gutachter haben die Gesamtbelastung ermittelt, bestehend aus diesem Supermarkt nebst Stellplätzen und dem An- und Abfahrtsverkehr, der Esso-Tankstelle, des Karls-Erlebnis-Dorfes und der Inselküche.

Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass unter bestimmten organisatorischen Maßnahmen ein nächtlicher Immissionskonflikt mit der benachbarten Wohnbebauung am Waldwinkel vermieden werden kann. Durch organisatorische Maßnahmen ist – entweder – sicherzustellen, dass die östlichen Bereiche des Parkplatzes im Nachtzeitraum nicht genutzt werden dürfen. Die Abbildung 6-1 auf Seite 15 der Schallimmissionsprognose vom 11.07.2023 verdeutlicht die eingeschränkte Stellplatznutzung. Alternativ kann auch eine Anpassung der Öffnungszeiten (z. B. 07:00 bis 21:30 Uhr) den Immissionskonflikt lösen. Eine weitere Möglichkeit ist die eindeutige Zuordnung der Stellplätze zu den Nutzungen. Die Stellplätze für die Wohnungen können im betreffenden nordöstlich gelegenen Bereich so angeordnet werden, dass eine Nutzung für den Einzelhandel ausgeschlossen ist.

Unter Berücksichtigung dieser organisatorischen Maßnahmen können an allen Gebäuden in der Umgebung (insbesondere Am Waldwinkel) und auch auf dem Dach des Marktes (bei den geplanten Wohnnutzungen) die Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (bzw. Mischgebiete) tags und nachts vollständig eingehalten werden.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind diese organisatorischen Maßnahmen noch einmal

Schallschutz

Organisatorische Maßnahmen

konkret zu beleuchten und dann verbindlich durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung festzulegen. Eine Konfliktbewältigung muss im Zuge dieses Angebotsbebauungsplanes nicht erfolgen, da diese in einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren sichergestellt werden kann. Die planende Gemeinde macht insofern von ihrem Recht auf planerische Zurückhaltung Gebrauch.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Rechtsgrundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigkeit von Bebauungsplänen, d. h. ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder -vorprüfung durchgeführt werden muss, ist das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Ostseebad Koserow wird im Sinne des § 2 (6) 3. UVPG, aufgestellt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung, einschließlich der Vorprüfung, wird im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes als Umweltprüfung durchgeführt (§ 50 UVPG), dessen Ergebnisse die Inhalte des Umweltberichtes sind, welche entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan finden müssen.

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

Grünordnung

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

6 Planinhalt und rechtsverbindliche Festsetzungen

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO) ist zunächst die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes festzulegen. Das Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung und von Wohnnutzung. Diese Festsetzung schließt die Anlage der zugehörigen Erschließungsanlagen und der Stellplätze ein. Der Einzelhandel wird ausschließlich im Erdgeschoss untergebracht, die Wohnnutzung zum Dauerwohnen wird ausschließlich über der Fläche der Einzelhandelsbetriebe im Obergeschoss angeordnet. Mit der Ausweisung „zum Dauerwohnen“ sind alle anderen Wohnarten, wie z.B. Ferienwohnen, ausgeschlossen.

Art der baulichen Nutzung

Es ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel auf 1.500 qm zu begrenzen. Der Flächennutzungsplan gibt dies bereits vor.

Verkaufsfläche zw. 1.200 qm und 1.500 qm

Da eine Ermächtigungsgrundlage zur Kontingentierung des Vollsortimenters in der Baunutzungsverordnung bei Angebotsbebauungsplänen nicht besteht (dazu im Einzelnen: BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, 4 CN 8/18, Rdnr. 12ff.), wird zusätzlich eine Mindestverkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt (zur Zulässigkeit einer Mindestverkaufsfläche: Fricke, ZfBR 2019, 534, 539). Damit wird erreicht, dass letztlich nur ein Markt ermöglicht wird.

Soweit in den Festsetzungen von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch

- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen sogenannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 14.04).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßenutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, vhw-Verlag, 2. Auf., Rdnr. 35ff.)

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warentypen verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortiment“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit (vgl. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4 (zitiert nach juris)). Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs greifen (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 46ff.). In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein „Randsortiment“ mehr vorliegt (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 52.).

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen können.

„Koserower Liste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Zentren-
relevante und
nichtzentren-
relevante
Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperflegeartikel
Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung, Wäsche
Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
Schuhe, Lederwaren
Elektrogeräte (ohne Elektrogrößgeräte, Lampen / Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik

Foto und optische Erzeugnisse
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Uhren, Schmuck
Parfümeriewaren
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)

Quelle: cima Einzelhandelskonzept Ostseebad Koserow 2022, S. 31

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als nichtzentrenrelevant anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz der fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepte.

Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die maßgeblichen örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 521). Welche Sortimente in Koserow nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, hat das Einzelhandelskonzept der Cima vom 31. Januar 2022 ermittelt (dort unter 4.3, Seite 31). Die „Koserower Sortimentsliste“ ist zum Gegenstand der Festsetzungen geworden.

Bei dem Begriff Vollsortimenter handelt es sich um eine Kurzbezeichnung für den Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 86). Ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt bietet ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil (Obst und Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühl-, Bedienungstheken) von ca. 30%. Einen wesentlichen Schwerpunkt stellen die Bedienungstheken in den Sortimentsgruppen Fleisch/Wurst, Käse und Feinkostprodukte sowie Frischfisch dar. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Lebensmittelbedarf mit einem Umfang von mindestens 12.000 unterschiedlichen Artikeln sowie einem ergänzenden Non-Food-Sortiment von ca. 10% bis 15%. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch Handels-(Eigen-)marken. Die Umsetzung dieses Vertriebstyps bedingt eine zusammenhängende Verkaufsflächengröße von etwa 1.400 m², allerdings mit zunehmend größerer Mindestverkaufsfläche. Das Vertriebskonzept bietet einen umfangreichen Service- und Bedienungsgrad, welches einer qualifizierten Personalstärke von mindestens 20 Vollzeitarbeitsplätzen entspricht. Häufig wird mit dem Vollsortimenter ein Supermarkt assoziiert, jedoch sind auch Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser als Vollsortimenter zu klassifizieren (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 72).

Es sind Nebenanlagen festgesetzt, die insgesamt gesehen die Ver- und Entsorgung in jeglicher Hinsicht absichern. Dies sind nachfolgend benannte Nebenanlagen:

- Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen (z.B. Stromkasten, Trafostation, Anlagen für alternative Stromerzeugung, Übergabeschächte für Gas und Wasser, Löschwasserhydrant, Bewässerungs-/Beregnungsanlagen);
- Anlagen, der Ableitung von Ab-/Regenwasser oder der weiterführenden Nutzung von vorbehandeltem Ab-/Regenwasser dienen (z.B. Abwasser-/Revisionsschächte, biologische Kläranlagen, Versickerungs-/Entwässerungsanlagen, Auffangbehälter für vorbehandeltes Ab-/Regenwasser zur weiteren Nutzung als Brauchwasser);
- Anlagen, die der inneren verkehrstechnischen Erschließung dienen, einschließlich Börde mit Rückstütze (z.B. Anlieferung, Zufahrten zu und Fahrgassen zwischen Stellplätzen, Abgrenzungen zu Grünflächen);

Nebenanlagen

- Werbeanlagen für Leistungen an der Stätte der Leistungserbringung, insbesondere:
 - > 1 Pylon, beleuchtet, – Höhe max. 8,00 m über BE (Ziffer 1.2) - im Bereich Zugang Gebäude großflächiger Einzelhandel,
 - > 2 Stelen im Plangebiet – Höhe max. 3,50 m über BE (Ziffer 1.2) – je 1 Stele für einen Zufahrtsbereich zum großflächigen Einzelhandel,
 - > max. 5 Fahnenmaste – Orientierung zur Hauptstraße,
 - > weitere Werbeanlagen, z.B. Schilder, Plakatwände;
 - Eine genaue Festlegung von Standorten zu genannten Werbeanlagen erfolgt nicht. Diese Festlegungen erfolgen im Rahmen der Bauantragstellung, hier Freiflächenplanung. Damit werden Konflikte zwischen Bebauungsplanung und später durchzuführender bauordnungsrechtlicher Planung vermieden.
 - E-Ladesäulen, Stützwände mit Absturzsicherung, Stellplatzbeleuchtung, Sperrpfosten, fliegende Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 qm, Einhausung von Plätzen für bewegliche Abfallbehälter;
 - Anlagen zum Schutz von Betriebsmitteln (z.B. Einkaufswagenbox);
 - Abstellflächen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter.
- Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung sind unzulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des § 18 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der max. Traufhöhe, hier 7,00 m, und der max. Firsthöhe, hier 9,90 m, jeweils als Höchstmaß bestimmt. Auf der Grundlage des § 18 (1) BauNVO ist eine maßgebende Bezugsebene in m DHHN 2016 (Höhenbezug der vermessungstechnischen Grundlage des Bebauungsplanes) bestimmt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante von Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, darf die festgesetzte max. Firsthöhe um max. 2,00 m überschreiten.

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundfläche (GR) wird die Flächenüberbauung geregelt. Die festgesetzte GR bestimmt hier die zulässige Grundfläche für alle hochbauliche Anlagen.

Für das Plangebiet ist auf der Grundlage des § 16 (2) und (3) BauNVO die GR 3.500 qm, hier für alle hochbaulichen Anlagen, festgesetzt.

Geschossflächenzahl und Baumassenzahl werden nicht festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 20 (1) BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone auf 2 und als zwingend festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit Baugrenzen gekennzeichnet. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster bzw. bestimmen die genaue Lage einzelner Außenwände (durch Baugrenzen umschlossene Fläche). Gemäß § 23 (1) und (5) BauNVO sind alle baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche Grünflächen, sind alle Nebenanlagen, die nach Ziffer (6).1.1 der Festsetzungen zulässig sind, zulässig.

6.1.4 Flächen für Stellplätze

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

Flächen für Stellplätze

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

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Erfordernis

1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten – Flachdach, Satteldach und Mansarddach. Die Dachneigung der Satteldächer darf 35° nicht überschreiten. Das Mansarddach besteht aus einem Unter- und einem Oberdach. Die Neigung des Unterdaches darf 70° nicht übersteigen. Das Oberdach kann eine Satteldach- oder Flachdachform besitzen. Es ist dann die Bestimmung für Flachdächer oder Satteldächer zu beachten.

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

2. Stellplätze

Nach max. 5 Stellplätzen ist eine Fläche für Baum- oder Gehölzpflanzungen in den Maßen 5,0m x 3,5m einzuordnen. Damit wird die Durchgrünung der Stellplatzanlage gesichert, da tatsächlich nach max. 5 Stellplätzen eine Pflanzfläche anzulegen ist. Es wird ausgeschlossen, dass alle festgesetzten Pflanzungen, die der Durchgrünung der Stellplatzanlagen dienen, relativ zentral an einem Ort erfolgen.

Weitere Festsetzungen sind zu den Stellplätzen nicht getroffen, da Bundesrecht, Landesrecht und Ortsrecht entsprechende Regelungen beinhalten, die bei der Umsetzung des Vorhabens eingehalten werden müssen.

3. Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen zulässig, wenn sie zum Schutz von Mensch und Tier begründet erforderlich sind. Sie sind dann aus naturfarbenem Holz oder mit Rankhilfen, als freiwachsende Hecken (auch mit unauffälliger Drahtbespannung) zulässig. Stabmatten- und Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Strauchgruppen oder Rankpflanzen zulässig.

Einfriedungen dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Mauern, Schmuckzäune oder Schmucktore sind unzulässig.

Festsetzungen

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

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

Erfordernis

A Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] Nr. 25 a und b BauGB)
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Heckenpflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzen sind mit einer Größe zwischen 1,0 m und 1,5 m, einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m fachgerecht zu pflanzen. Vorhandene Gehölze aus dem Artenspektrum der Pflanzliste 1 können integriert werden.

Im Bereich der Stellplätze sind je angefangene 500 qm versiegelte Fläche ein Laubbaum (Größe m. B., StU 14 – 16 cm) der Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausnahmsweise die Anlage eines unbefestigten Weges mit einer max. Breite von 3,00 m zulässig.

Die Festsetzungen unter A minimieren einerseits den Eingriff in den Boden und stellen gleichermaßen mit der Entwicklung der Gehölze ein wichtiger Beitrag für das Landschafts- / Ortsbild dar. Es ist erforderlich, dass die in Frage kommenden Baumpflanzungen in der Qualität Hochstamm einzusetzen sind, Größe m. B., StU 14-16 cm. Es wird sichergestellt, dass einheimische Gehölze zum Einsatz kommen.

Festsetzungen

B Kiese, Schotter und Splitt zu verwenden als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies, o. gleichwertig) in Freiflächen ist unzulässig (§ 1 [5] Satz 2 BauGB).

Die Festsetzung B ist i.V.m. Festsetzung D zur Sicherung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit für das Schutzgut Boden erforderlich, unterstützt und erhält den natürlichen Wasserkreislauf und befördert die Grundwasserneubildungsrate im Naturraum positiv.

C Versiegelungen - Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur versickerungs- und verdunstungsfähig auszuführen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

D Versickerung von Niederschlagswasser – das unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist auf diesen flächig zu versickern oder einer weiterführenden Nutzung zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert, um die Grundwasserneubildungsrate im Naturraum positiv zu befördern und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen und zu erhalten. Eine weiterführende Nutzung ist die Weiterverwendung als Brauchwasser, z.B. zur Beregnung/Bewässerung von festgesetzten Pflanzflächen, Baum- und Strauchpflanzungen.

F Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Feldahorn (Acer campestre)
Echter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Hundsrose (Rosa canina)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzliste 2

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

6.4 Erschließung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit darüber angeordneter Wohnbebauung sowie 116 Pkw-Stellplätzen beabsichtigt.

Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden durch den Kölpinseer Weg begrenzt. Im Südosten grenzen Einfamilienhäuser an das Plangebiet. Im Südwesten befindet sich die Bundesstraße B 111 sowie ein Kreisverkehr. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Hauptstraße

Die Umgebung ist vorwiegend durch Gewerbenutzung (z.B. Netto-Markt, Tankstelle, Kaufhaus stolz, Karls Erlebnis-Dorf) geprägt. Das Plangebiet ist über Hauptstraße, die zur B 111 führt, sowie über den Kölpinseer Weg erschlossen. Im Übrigen ist die Gemeinde Ostseebad Koserow über die RB 23 (Züssow - Swinemünde) an den Schienenpersonenverkehr angebunden.

Zur Untersuchung der Verkehrssituation im Analyse-Planfall und Prognose-Planfall wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Diese liegt mit Datum vom 24. Januar 2024 vor. Aufgrund der herausgearbeiteten Konfliktlagen wurde diese konkretisiert. Die entsprechende Ergebnisdokumentation liegt mit Datum vom 13. Juni 2025 vor. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter 3.5 verwiesen.

6.5 Hinweise

6.5.1 Belange des Bodendenkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bodendenkmale. Die Änderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Die Genehmigung gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist beim Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald als untere Denkmalschutzbehörde vor Maßnahmebeginn schriftlich zu beantragen.

BodenDenkmal-schutz

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

6.5.2 Belange des Munitionsbergungsdienstes

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

Kampfmittel

der POLIZEI anzuzeigen. Es ist verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

6.5.3 Belange der Raumordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Forderungen aus der landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ vertraglich zu sichern und terminlich einzuhalten.

Raumordnung

6.5.4 Belange des Boden- und Wasserschutzes

- Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.
- Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen. Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.
- Mit Erdaufschluss verbundene Anlagen (Erdwärmeheizung, u.ä.) sowie Heizölanlagen bedürfen der Zulassung durch die untere Wasserbehörde.

Boden- und Wasserschutz

6.5.5 Belange der Grünordnung

- Angepasstes Entfernen der Vegetation/Verstecke zu bestimmten Zeiten in Abhängigkeit der Phänologie der Zauneidechsen, vorzugsweise in den Monaten September und Oktober (um das Ende des Aktivitätszeitraumes der Zauneidechsen, von März bis Oktober, herum). Zuerst den Unrat (potentielle Verstecke) entfernen und nachfolgend Mahd der vorhandenen Gras- und Ruderafluren. Die Mahd ist streifenweise mit einem Balkenmäher, Schwerthöhe > 10 cm, durchzuführen. Die Fläche ist nach Vegetationsentfernung frei von erneutem Vegetationsaufwuchs zu halten.

Grünordnung

Um das Tötungsverbot (§ 44 [1] Nr. 1 BNatSchG) für alle nachgewiesenen Reptilien zu vermeiden, hat die Baufeldfreimachung zu einem geeigneten Zeitpunkt und in geeigneter Weise zu erfolgen. Anschließend ist das Baufeld mit einem Reptilienschutzaun über die Dauer der Bautätigkeit abzugrenzen, um die Einwanderung und damit verbundene baubedingte Tötung von Reptilien zu vermeiden.

- Der Reptilienschutzaun ist wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder auf der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und anzuhäufeln.
- Generell sind für Baumfäll- und Gehölzrückschnittmaßnahmen, sowie für Gebäuderückbaumaßnahmen die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträume einzuhalten.

Die Durchführung von Baumfällungen und Gehölzrückschnitten ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Der mögliche Zeitraum für Eingriffe in den Gehölzbestand ist vom 1. Oktober bis 29. Februar. Der mögliche Zeitraum für Arbeiten zum Abriss der Gebäude liegt zwischen dem 1. September und dem 29. Februar.

- Im Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung zu verwenden.

6.6 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks „Insel Usedom“.

7. Planumsetzung

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

Die Erschließung obliegt einem späteren Vorhabenträger.

Die Ver- und Entsorgung obliegt einem späteren Vorhabenträger. Vor Innutzungnahme der baulichen Anlagen ist die Herstellung eines neuen Löschwasserbrunnens durchzuführen. Standort, technische Parameter und weitere Erfordernisse sind mit der Gemeinde Ostseebad Koserow, hier vertreten durch das Amt Usedom-Süd und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

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

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die Genehmigung zur Beseitigung oder Änderung von Bodendenkmalen beim Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald als untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bodenordnung

Erschließung

**Ver- und
Entsorgung**

**Ausgleichmaß-
nahmen**

Denkmal

8. Städtebauliche Bilanz

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

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

Gesamtfläche des Plangebietes	14.130 qm	Vorbemer- kungen
Sonstiges Sondergebiet (SO)	10.982 qm	
Bauflächen (überbaubare Flächen)	3.888 qm	
Öffentliche Verkehrsflächen	2.904 qm	
Öffentliche Grünflächen / Wald	244 qm	
Gesamtzahl der Nutzungseinheiten	15 (davon 14 Wohnungen)	

Die Gesamtzahl der Nutzungseinheiten ist als Höchstmaß zu betrachten, da die Anzahl der Wohnungen im Rahmen der Bauantragstellung ggf. nach unten korrigiert werden kann.

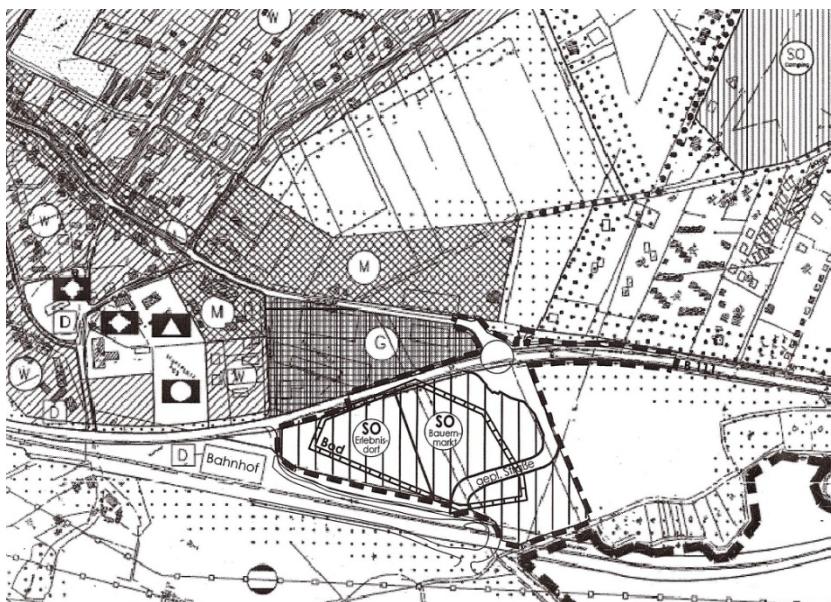
	Nettobau- fläche (qm)	Bafenster- fläche (qm)	GR	Zulässige Grundfl. (qm)	max. Über- schreitung (qm)	Bauflächen
SO	11.220	3.888	3.500	-	-	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ca.					1.156 qm	Grünflächen
weitere Grüngestaltung, ca.					1.038 qm	

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

9. Verfahren, Verfahrensablauf

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

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



Verfahren

Flächen- nutzungsplan

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 8 II BauGB erfüllt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

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

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

Ein Vorhaben ist innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 I BauGB).

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

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

- „1. Der zu errichtende Einzelhandelsmarkt muss vom Charakter her dem eines sogenannten Lebensmittelvollsortimenters entsprechen. Lebensmitteldiscounter sind ausgeschlossen.

2. Die maximal zu errichtende Verkaufsfläche beträgt 1.500 m².

3. Die Gestalt, das Aussehen und die verwendeten Materialien des zu errichtenden Gebäudes passen sich an die durch die Nachbarbebauung vorliegenden Gegebenheiten an.

4. Auf Grund des vorherrschenden Mangels an Dauerwohnungen für Einheimische sind zusätzlich auf dem Einzelhandelsmarkt Dauerwohnungen mit einer Gesamtfläche von mindestens 30% der vom Marktgebäude genutzten Grundstücksfläche zu errichten.

5. Die Umsetzung der notwendigen Planungen und Genehmigung muss über das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

Rechts-wirkungen

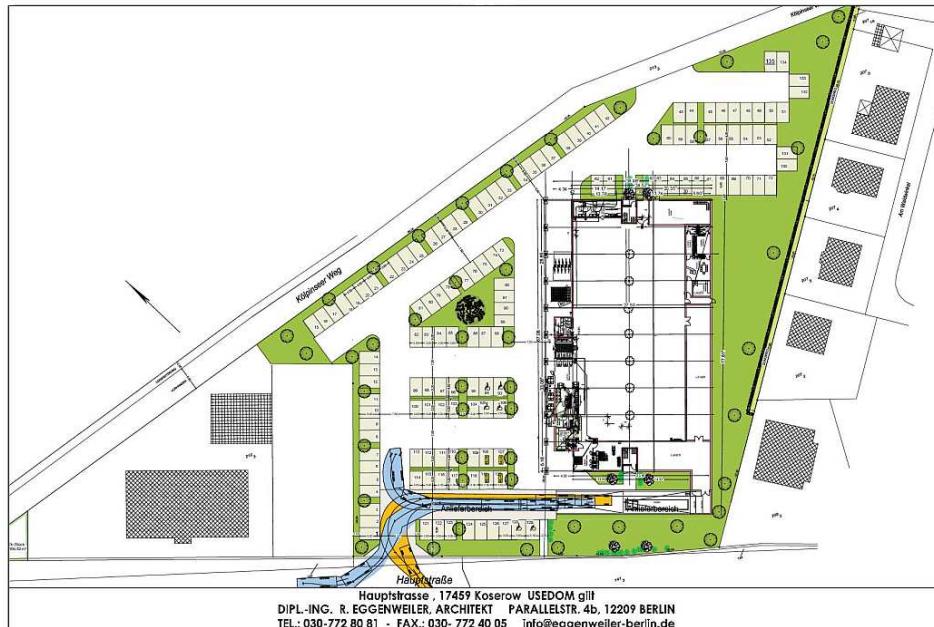
Verfahrens- ablauf

1. Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB; Stand 22.09.2025 Begründung

6. *Der Investor übernimmt die Ausbaukosten für den Kölpinseer Weg. Die genaue Länge wird im Zuge Planung festgelegt.*
7. *Vor Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorhabenbezogenen B-Plan hat der Investor folgende Unterlagen vorzulegen und rechtswirksam im B-Plan einzuarbeiten:*
 - a) *Gutachten zur Auswirkung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs, ggf. mit Empfehlungsvorschlägen zur Veränderung der Verkehrsführung*
 - b) *Darstellung der Anlieferungsproblematik unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Emissionen.*
 - c) *Vollständige, detaillierte und genehmigungsfähige Planungsunterlagen mit entsprechenden Detailzeichnungen in Bezug auf Aussehen und Ausführung des Marktes.*
 - d) *Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und die benötigten Parkflächen.*
8. *An allen Planungsschritten, insbesondere an der Entwurfsplanung ist die Gemeinde Ostseebad Koserow unmittelbar zu beteiligen.*
9. *Die Sicherung der Umsetzung der Forderungen der Gemeinde wird über entsprechende städtebauliche Verträge vor Zustimmung zum vorhabenbezogenen B-Plan geregelt.“*

Im vorbereitenden Prozess zur Aufstellung der Bauleitplanung sind weitere Abstimmungen erfolgt, die die grundlegenden Bedingungen im Wesentlichen bestätigten. Dabei ist auch die Zuordnung zu den einzelnen Phasen der gesamten Planung und Umsetzung erfolgt, da mit dem Bauleitplan nicht alle beschlossenen Bedingungen abschließend behandelt werden können (z.B. die Einhaltung des Bauordnungsrechts unterliegende Planungen, usw.).

Im Ergebnis wurde die als Anlage zur Begründung gefertigte und mit der Gemeinde Ostseebad Koserow abgestimmte Planung Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr.22.



1. Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB; Stand 22.09.2025 Begründung

Die Gemeinde Ostseebad Koserow hat am 24.10.2022 einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 27.03.2023 bis 28.04.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die Ergebnisse, soweit erforderlich, im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 berücksichtigt und eingearbeitet.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 sind auch alle Änderungen eingearbeitet, die aufgrund der Fortschreibungen des Umweltberichtes mit Artenschutzfachbeitrag, der Schalltechnischen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung erfolgt sind.

Für die Umsetzung des Verkehrskonzeptes in den Bereichen Marktzufahrt von der Hauptstraße und Einmündung des Kölpinseer Wegs in die Hauptstraße wurde das Plangebiet insgesamt um 90 qm vergrößert. Damit werden vor allem bodenordnungsrechtliche Konflikte vermieden und es wird sichergestellt, dass die vorgesehene Breite des Fuß- und Radweges von 5,00 m sowie die Einmündung Kölpinseer Weg in Hauptstraße umgesetzt werden kann.

Die abschließende Prüfung aller Stellungnahmen erfolgt nach Abschluss der Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 22, bzw. nach der entsprechenden nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Danach werden auch die Vorschläge zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahme erarbeitet, die der Gemeindevertreterversammlung zur Entscheidungsfindung zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Abschnitt wird nach jedem erfolgten Verfahrensschritt fortgeschrieben.