

**Ministerium für  
Wirtschaft, Infrastruktur,  
Tourismus und Arbeit  
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit  
Mecklenburg-Vorpommern, 19048 Schwerin

Fachdienst Bau  
Herr Wellnitz  
Amt Usedom Süd  
Markt 7,  
17406 Usedom

LVB	AV	BX	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK AZ: V-506-00000-2011/480-006
FB II	19. Dez. 2022	zwV	Email: Tanja.Blankenburg@em.mv-regierung.de
FD 30	EINGANG	RS	Schwerin, 13.12.2022
FD 60	zdA		

19.12.22 60.1 Th

Vorab per E-Mail

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpiner See“ in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Koserow vom 31.01.2022**

Beteiligung der Behörden gem. § 17 Abs. 1 LPIG und dem Anzeigeerlass des Landes M-V vom 22.01.2020  
Ihr Schreiben vom 05.12.2022

Sehr geehrte Herr Wellnitz,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2011 (RREP VP 2011) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung haben die Planungsanzeige zum B-Plan Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpiner See“ der Gemeinde Koserow bestehend aus dem Aufstellungsbeschluss mit kurzen Erläuterungen und einer Übersichtskarte sowie das Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gemeinde Koserow vom 31.01.2022 vorgelegen.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum.

**Allgemeine Datenschutzinformationen:**

Der Kontakt mit dem Ministerium ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 DSG-MV). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter [www.regierung-mv.de/datenschutz/](http://www.regierung-mv.de/datenschutz/).

Das Bebauungsplanverfahren, hier vorhabenbezogen, soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde Koserow besitzt ein - von der Gemeindevertretung beschlossenes - Einzelhandelskonzept. Da dieses bisher nicht nach landesplanerischen Gesichtspunkten beurteilt wurde, geschieht dies nun in Verbindung mit der Beurteilung der vorgesehnen Planung.

Einzelhandelskonzepte sind städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und sind, sofern sie von der Gemeindevertretung beschlossen werden, als städtebaulicher Belang im Rahmen von Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Ostseebad Koserow besitzt keine zentralörtliche Funktion, sie ist dem Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz zugeordnet. Aufgrund seiner touristischen Bedeutung ist der Ort im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als „touristischer Siedlungsschwerpunkt“ ausgewiesen. Diese raumordnerische Einordnung bedeutet für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels, dass gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) **Konzentrationsgebot** des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Gemeinde Koserow unzulässig ist. Gleichwohl soll die Gemeinde Koserow durch ihre Einstufung als „touristischer Siedlungsschwerpunkt“ besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Dazu kann auch die Nahversorgung gezählt werden.

Die gutachterliche „Auswirkungsanalyse zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit (AWA)“ durch die BBE Handelsberatung 2017 bestätigt, dass Ausnahmetatbestände im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen und somit aufgrund der touristischen Funktion die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers bis **maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** mit dem Programmsatz 4.3.2 (1) LEP 2016 kompatibel ist, entsprechend der Aufgabe zusätzlich zu den Zentralen Orten besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrzunehmen. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche anderer Gemeinden, namentlich des Grundzentrums Zinnowitz, können (nach Ansicht der Gutachter) bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden.

Das von der Cima erstellte Einzelhandelskonzept für Koserow kommt zu dem Ergebnis, dass rein quantitativ - berücksichtigt man ausschließlich die Wohnbevölkerung - in Koserow eine Vollversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht. Bei Berücksichtigung der saisonalen Nachfrage von Übernachtungs- und Tagesgästen relativiere sich diese Aussage jedoch. Qualitativ betrachtet sei hervorzuheben, dass die Versorgung zurzeit lediglich durch einen Lebensmitteldiscounter erfolgt und kein Vollsortimenter im Gemeindegebiet ansässig ist. Damit folgt das Einzelhandelsgutachten der durch die BBE erstellten Auswirkungsanalyse von 2017.

Auf dieser Grundlage befürwortet die oberste Landesplanungsbehörde grundsätzlich die Ansiedlung eines Vollsortimenters, um das Angebot entsprechend der Nachfrage von Einwohnern und Touristen sowohl quantitativ als auch qualitativ zu verbessern. Die

entscheidenden Fragen beziehen sich aus raumordnerischer Sicht auf die **Dimensionierung** und den **Standort** eines Vollsortimenters.

Die durch das Einzelhandelsgutachten der Cima vorgeschlagene Dimensionierung von 1.500 -1.600 m<sup>2</sup> beruft sich auf branchentypische Verkaufsflächengrößen bei Neubau. Dies kann nicht als Argument geltend gemacht werden, da es für die raumordnerische Bewertung unerheblich ist. Eine Herleitung aus der touristischen Nachfrage ist in Teilen nachvollziehbar, wobei jedoch die Anrechnung von Tagesgästen fraglich scheint.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (2) **Kongruenzgebot** ist eine Beeinträchtigung der Nahversorgung im Nahbereich des Grundzentrums Zinnowitz zu vermeiden.

Bestehende oder bereits in der Planung befindliche Nahversorger sind im Sinne einer kundennahen Versorgung und der Vermeidung von Verkehr in allen touristischen Orten der Insel Usedom in ihrer Existenz nicht zu gefährden.

Das Ostseebad Zinnowitz verfügt über zwei Discounter und einen Vollsortimenter. In der weniger als 5 km entfernten Gemeinde Zempin ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes geplant. Der Bebauungsplan ist seit 17.03.2022 rechtsverbindlich („Touristische Infrastruktur Ortsmitte“). In der nur 3 km entfernten Gemeinde Loddin ist 2020 die Bauvoranfrage für den Ersatzneubau eines Teilbereichs des Edeka-Verbrauchermarkts positiv beschieden worden.

Der zu schaffende Lebensmittelmarkt in Koserow ist damit lediglich auf die lokalen Bedarfe von Einwohnern und Gästen des Ortes auszurichten.

Dies zugrunde legend wird aus landesplanerischer Sicht an einer **maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>** festgehalten. Zudem sollte im Rahmen der Bauleitplanung die **Verkaufsfläche für Randsortimente auf 10%** begrenzt werden, auch im Hinblick auf den Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) mit den dort ansässigen Einzelhändlern.

Als Zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Ostseebad Koserow wird im Wesentlichen die von Nord nach Süd verlaufende Hauptstraße, geprägt durch ihren Besatz mit Einzelhandel, kundenorientierter Dienstleistungen und Gastgewerbe, definiert. Im südlichen Bereich wird mit Blick auf den Ansiedlungswunsch eines REWE-Marktes eine bisher unbebaute Fläche einbezogen. Gleichzeitig wird die Standortverträglichkeit mit der Lage im ZVB (Integrierte Lage i.S.v. 4.3.2 Nr. 2 LEP MV 2016) gegründet. Es ist legitim, ZVB auch im Hinblick auf die Entwicklungserfordernisse einer Gemeinde auszuweisen. Aber es ist methodisch nicht haltbar, die Eignung des Standortes für die Ansiedlung von REWE mit der Lage im ZVB zu begründen, da die Fläche aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches zum Bestandteil des ZVB geworden ist. Der Abgrenzung des ZVB kann grundsätzlich gefolgt werden. Es wurde jedoch nicht auf das „Entwicklungskonzept Koserow 2020“ eingegangen, welches als städtebauliche Konzeption der Gemeinde Koserow bei der Erstellung des EHK hätte Berücksichtigung finden müssen. Dieses Konzept sieht die Entwicklung eines Ortszentrums an der Förster-Schrödter-Straße vor. Die im EHK vorgeschlagene Abgrenzung des ZVB würde dieser Entwicklungsvorstellung der Gemeinde ggf. entgegenstehen. Das Verhältnis dieser beiden Planungen der Gemeinde zueinander muss geklärt werden. Dabei ist zu prüfen, ob angesichts der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, am Förster-Schrödter-Straße ein Ortszentrum zu entwickeln, diese Fläche Bestandteil des ZVB werden soll.

Im Hinblick auf die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung sowie von Touristen, die im Ort übernachten, ist bei der Standortbewertung mehr Gewicht auf die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Siedlungsgebiet zu legen als auf die Pkw-Erreichbarkeit.

Die möglichen positiven Synergieeffekte des Standortes 4 hinsichtlich eines sog. „One-Stop-Shoppings“ sind nicht nachvollziehbar, da die Lage des bestehenden Netto-Marktes zu dem neuen Standort keine gemeinsame Stellplatznutzung zuließe.

Hinsichtlich der Steuerungsgrundsätze sollte klar herausgestellt werden, dass im Ostseebad Koserow nur die Neuansiedlung **eines** weiteren großflächigen Nahversorgers möglich ist. Die grundsätzliche Zulässigkeit von großflächigen Nahversorgern im ZVB ist auszuschließen, da die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion innehaltet.

Einer Kombination von Einzelhandel und Wohnen am Standort stehen keine raumordnerischen Belange entgegen. Solche Funktionsüberlagerungen werden begrüßt. Es ist im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans bzw. im Städtebaulichen Vertrag dafür Rechnung zu tragen, dass dem gemeindlichen Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entsprochen wird. Ferienwohnungen sind auszuschließen.

#### **Zusammenfassung:**

Eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 22 der Gemeinde Koserow kann unter der Bedingung der **Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup>** sowie der **Begrenzung des Angebotes von Randsortimenten auf max. 10% der Verkaufsfläche** in Aussicht gestellt werden. Zudem sollte das Einzelhandelskonzept entsprechend der obenstehenden Hinweise überarbeitet werden.

#### Abschließende Bitte:

Ich würde Sie bitten mir eine Excel-Tabelle mit dem im Rahmen der Bestandserhebung ermittelten Einzelhandelsbesatz der Gemeinde Koserow nach Sortiment und Verkaufsfläche (Rohdaten) zur Fortschreibung der „Landesliste Einzelhandel“ zu übermitteln.

l  
o  
60.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Tanja Blankenburg