

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. 0014/12 vom 02.07.2012
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17
für den Campingplatz „Am Sandfeld“**

1.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat in der öffentlichen Sitzung am 02.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für den Campingplatz „Am Sandfeld“ beschlossen.

Geltungsbereich der Planung:

Gemarkung	Koserow
Flur	7
Flurstück	176/2
Fläche	rd. 23.394 m ²

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und umfasst Teilflächen des Campingplatzes „Am Sandfeld“. Es wird über die Siemensstraße erschlossen. Das Gebiet wird von allen Seiten durch Waldflächen eingeschlossen, wobei diese im Süden und Westen durch Altbebauung mit Wohn- und Ferienhäusern durchbrochen werden.

Zur Veranschaulichung der örtlichen Lage des Plangebietes und der folgenden Ausführungen sind als Anlagen dem Beschluss folgende Pläne mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches beigelegt:

Anlage 1	Auszug aus dem Messtischblatt M. 1 : 10.000
Anlage 2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan M.: 1 : 10.000

Anmerkungen zur Festlegung des Geltungsbereiches:

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ausschließlich das Flurstück 176/2 in der Flur 7, Gemarkung Koserow gehören, welches im Eigentum von Frau Berit Rosenzweig steht.

Das ebenfalls als Campingplatz genutzte Flurstück 178 ist lediglich gepachtet. Hier befinden sich ebenfalls Standplätze für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile.

Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nicht erfolgen, da Frau Rosenzweig keine Verfügungsberechtigung über das Flurstück 178 hat und bei Auflösung des Pachtvertrages durch den Grundstückseigentümer die Campingplatznutzung nicht mehr möglich wäre.

2.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Campingplatz „Am Sandfeld“ besteht bereits seit DDR- Zeiten.

Wegen der standörtlichen Lage, umgeben von Wald, der Nähe zur Ostsee und zu den Einrichtungen des Ortszentrums sowie aufgrund des familiären Flairs ist der Campingplatz bundesweit bekannt und beliebt.

Die Planung soll der langfristigen Sicherung des Standortes, der Herstellung von Planungssicherheit und der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Komplettierung der touristischen Infrastruktur einschl. Betreiberwohnhaus dienen.

Die Gemeinde hat das Campingplatzgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen und damit die Absicht einer nachhaltigen Sicherung des Standortes als wichtiges Segment der gemeindlichen Beherbergungsstruktur dokumentiert.

Im Wesentlichen bestehen folgende konkrete Planungsziele:

- Standplätze

Auf dem gesamten Campingplatz (einschl. der Pachtfläche - Flurstück 178) sind derzeit insgesamt rd. 170 Standplätze für Zelte, Wohnmobile und Caravane vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 120 Standplätze ausgewiesen, wobei die Standplätze für Zelte kapazitiv eine untergeordnete Rolle spielen.

Die Kapazität soll beibehalten werden.

Die Standplätze sind mit durchschnittlich rd. 100 m² großzügig ausgelegt und sollen in der vorhandenen Aufteilung weitestgehend unverändert bleiben.

- Rezeption

Das vorhandene Rezeptionsgebäude in Leichtbauweise weist nur eine Nutzfläche von rd. 50 m² auf. Daher soll am Standort die Bebauung mit einem neuen Gebäude als repräsentatives Entree des Campingplatzes mit Räumlichkeiten für die Rezeption, Verwaltung, kleine Verkaufsstelle für den Campingbedarf, Umkleieräumen und Sanitäreinrichtungen ermöglicht werden.

- Mehrzweckgebäude

Es ist ein Gebäude geplant, welches einen Fernsehraum und ein Spielzimmer beherbergen soll, um besonders an Schlechtwettertagen ein Angebot für einen Treffpunkt der Familien und speziell der Kinder bereitzustellen.

- Sanitärgebäude

Die Kapazität der Standplätze soll auch künftig beibehalten werden, aber die Anforderungen an die Ausstattung der Sanitäreinrichtungen sind seit Errichtung der beiden Gebäude in den 90er Jahren gestiegen.

Es überwiegen gemeinschaftlich nutzbare Anlagen. Die Camper bevorzugen jedoch zunehmend separate Sanitäreinheiten mit Dusche und WC, die jeweils für den Zeitraum des Aufenthalts gemietet werden können.

Um diesem erhöhten Standard gerecht zu werden, soll für das der Rezeption gegenüberliegende Sanitärgebäude eine Modernisierung und bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

- Servicegebäude

Das Servicegebäude beherbergt Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen, Babydusche bzw. -wickelraum und 2 mietbare Bäder.

Das Gebäude soll erhalten und entsprechend der Anforderungen modernisiert und komplettiert werden.

- Betreiberwohnhaus

Die bisherigen Betreiber, Frau und Herr Feest, sind in Ruhestand gegangen und haben ihrer Tochter und dem Schwiegersohn die Bewirtschaftung des Campingplatzes übergeben.

Die neuen Betreiber wollen sich auf dem Grundstück niederlassen, da ständig die Anwesenheit vor Ort organisatorisch notwendig ist und der Sicherheit der Anlage dient.

Das Wohnhaus ist auf dem Campingplatz angrenzend an die vorhandene Bebauung geplant.

- Erschließung

Die Erschließung des Gebietes weist einen sehr guten Standard auf.

Alle Standplätze sind mit einem Strom- und einem Fernsehanschluss ausgestattet.

Für die Standplätze ist die Eigenwasserversorgung aus einem Brunnen im Zentrum des Campingplatzes gegeben. Auf dem Platz verteilt wurden ausreichend Wasserzapfstellen eingerichtet.

Rezeption, Sanitär- und Servicegebäude sind an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Im Eingangsbereich sind eine Sammelstelle für Abfallbehälter und ein Bereich für die Chemieentsorgung der Wohnmobile eingerichtet.

Zu allen Standplätzen wurden Wege in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen angelegt.

Zur Komplettierung der Erschließung soll im westlichen Bereich der bestehende Fahrweg fertig gestellt werden.

3.

Durch die vorgesehenen Bauvorhaben werden öffentliche und private Belange berührt, die in die Planung einzustellen sind.

Hierzu gehören vorrangig:

- Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und die Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft erstellt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
- Da das Plangebiet von allen Seiten durch Waldflächen eingeschlossen wird, sind im Zuge der Planaufstellung rechtzeitig mit dem Forstamt Neu Pudagla die notwendigen Abstimmungen zur Genehmigungsfähigkeit der Planungen zu führen.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, das Flurstück 176/2, wurde mit Bescheid vom 22.10.1997 eine Waldumwandlungsgenehmigung durch das Forstamt Neu Pudagla erteilt und der Ausgleich durch die Familie Feest im gleichen Jahr finanziert.
- Der Eigentümer des Flurstückes 178, welches sich südlich an den Geltungsbereich anschließt und auf dem sich gepachtete Teilflächen des Campingplatzes befinden, ist frühzeitig in die Planaufstellung einzubinden.

4.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow ist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet (SO Camping) gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die aktuellen Planungsziele für das Bebauungsplangebiet mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung befindet.

5.

Kostenübernahme

Die Gemeinde stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten frei.

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümerin des Flurstückes 176/2, Frau Berit Rosenzweig, Am Sandfeld in 17459 Koserow, zu tragen. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Koserow und dem Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss detailliert für Planung, Erschließung und Bebauung festgeschrieben.

Für die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Planungsleistungen hat der Vorhabensträger bereits Architektenverträge mit Planungsbüros abgeschlossen.

6.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

7.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.


Zeplin
Amtsleiterin
Bauamt

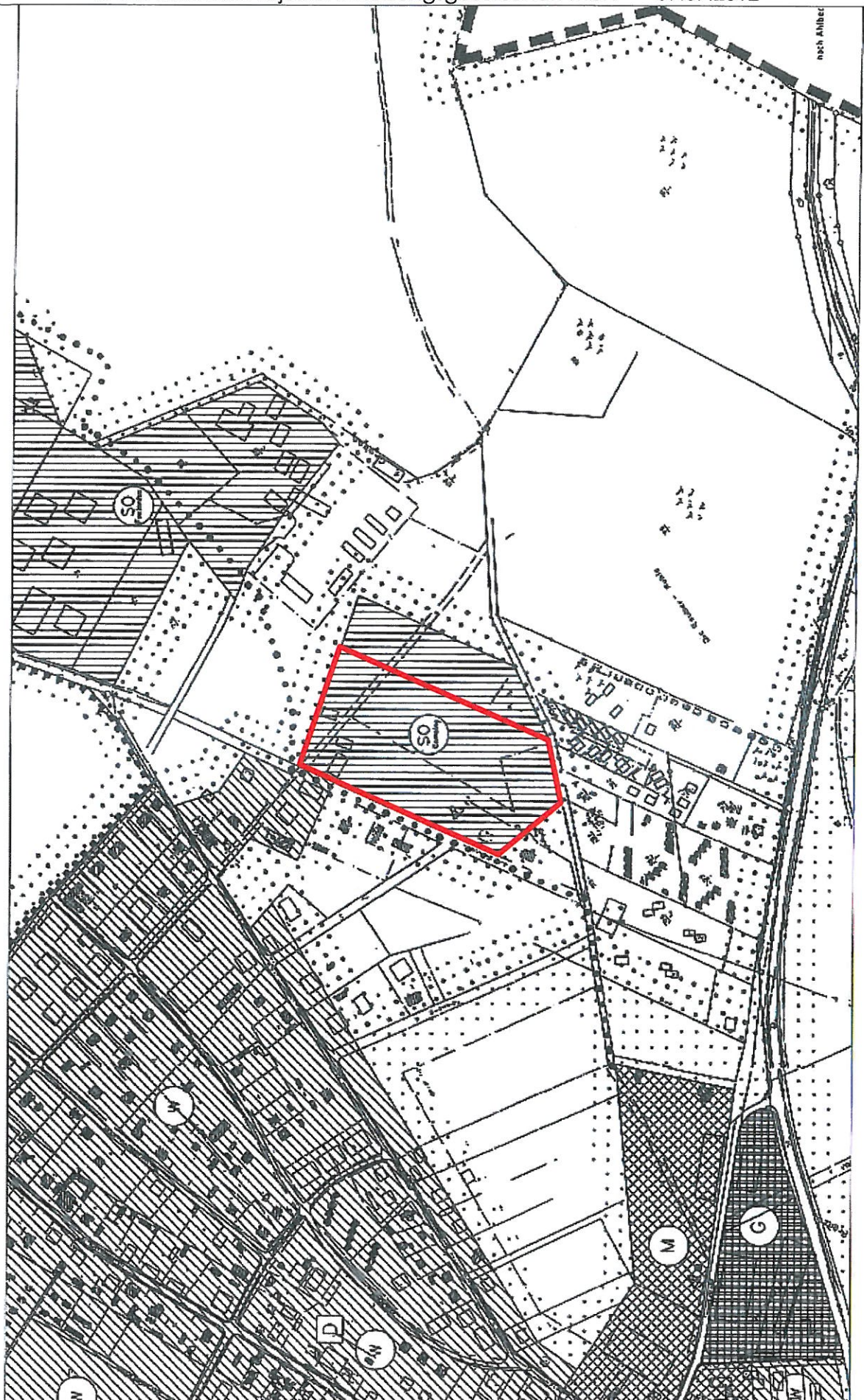


Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage

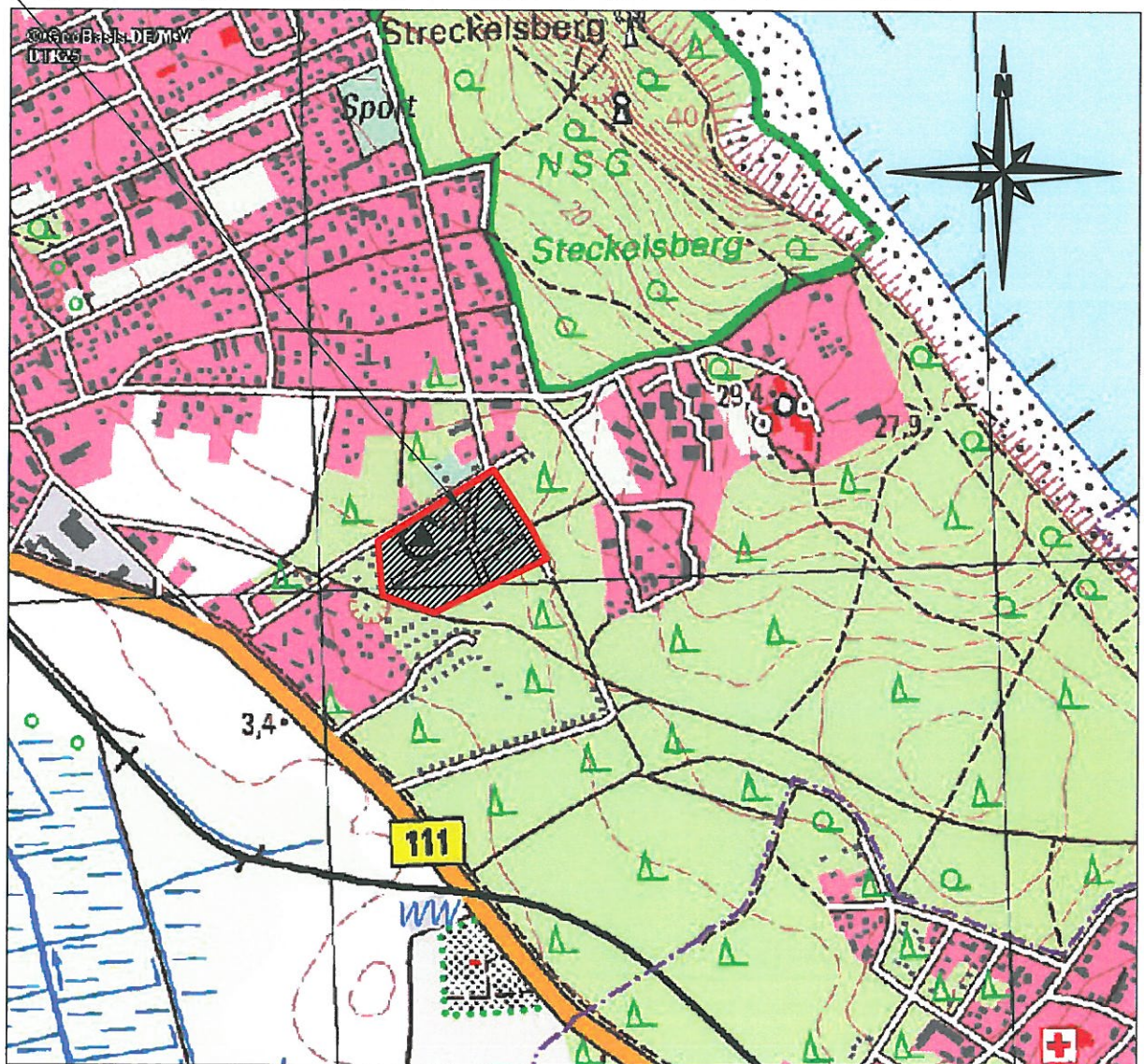
<http://www.amtusedom-sued.de> am 13.07.2012





Auszug aus dem FNP der Gemeinde Koserow mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 für den Campingplatz "Am Sandfeld" Anlage 2

Auszug aus dem Meßtischblatt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 für den Campingplatz "Am Sandfeld" der Gemeinde Koserow Anlage 1



Übersichtsplan M 1 : 10 000