

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Gemeinde Koserow

### Beschlussvorlage

GVKo-0825/23-2

öffentlich

Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" der Gemeinde Koserow in der Fassung von 10-2025

Organisationseinheit: FD Bau	Datum 30.10.2025
Bearbeitung: Pina Thore	
Beratungsfolge Bauausschuss Koserow (Vorberatung) Gemeindevorvertretung Koserow (Entscheidung)	Geplante Sitzungstermine 07.01.2026 Ö Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Koserow beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 04 - 2025 und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB.

### 2. Geltungsbereich:

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanes Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ wurde am 11.12.2023 von der Gemeindevorvertretung Koserow gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 18 wird im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow aufgestellt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss fand eine Flurstücks-Zerlegung statt. Im Geltungsbereich liegen nunmehr die Flurstücke 166 (teilweise), 167 (teilweise), 171/4, 171/5, 171/6, 171/8, 171/10, 171/12, 171/13, und 171/14 der Flur 7 der Gemarkung Koserow in einer Größe von rd. 6,2 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten: durch das Flurstück 7/29 der Flur 6 Gemarkung Koserow.  
Im Nordosten: durch das Flurstück 171/2 der Flur 7 der Gemarkung Koserow,  
Im Südosten: durch das Flurstück 11/30 der Flur 6 Gemarkung Koserow  
Im Südwesten: durch die Flurstücke 172/5, 172/6 der Flur 7 und das Flurstück 11/30 der Flur 6 Gemarkung Koserow.

Der Beschlussvorlage ist ein Übersichtsplan beigelegt, in welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes blau umrandet ist und der Teil dieser Beschlussvorlage ist.

### 3. Umweltprüfung

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

In der Begründung/Umweltbericht zum Vorentwurf wird auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auf Schutzgebiete sowie Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V) und Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V) eingegangen. Ebenso sind die Vorschriften zum Küstenschutz (NatSchAG M-V) und zum Waldflächen (LWaldG M-V) zu beachten.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrages 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.

Die Ausführungen dienen als Grundlage für die Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB).

#### **4. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der Auslegung der Vorentwurfsunterlagen durchgeführt werden.

#### **5. Kostentragung**

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung entstehenden Kosten werden durch den Vorhabensträger getragen.

#### **6. Ortsübliche Bekanntmachung**

Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Sachverhalt**

Die Gemeindevertretung wird gebeten, etwaige Änderungswünsche vorzubringen, damit diese in die Unterlage eingearbeitet werden können.

Beispielsweise sollte eine Festsetzung nach § 9(2) BauGB für den Fall des Küstenrückganges im Bebauungsplan vermerkt werden. Da mit einem jährlichen Küstenrückgang zu rechnen ist, wird die Bebauung irgendwann nicht mehr nutzbar sein. Die Bürgerinnen & Bürger sollten darauf hingewiesen werden. Beispiel §6 des Textteils der Außenbereichssatzung Stubbenfelde – Loddin – ist angehängt.

Es wird um eine Diskussion gebeten.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

1	251013 Koserow BP18 PlanzVorentwurf (öffentlich)
2	251013 Koserow BP 18 Steinberg BegrVorentwurf (öffentlich)
3	25-05-07 Anlage Koserow BP 18 Plangebiet (öffentlich)
4	Markierter Ausschnitt Hangausgleichslinien (öffentlich)

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

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow - Vorentwurf -

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung)
- SO Pf! Sondergebiet - Pflegeheim (mit Nummerierung)
- SO Str! Sondergebiet Strandversorgung

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 / 0,6 / 0,8 Grundflächenzahl
- 1 / 1,1 / 1,2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- P Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB)

### Nutzungsregelungen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

### Erhaltung von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

### Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

### Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18

### vorhandene Gebäude (Vermessungsplan)

## TEXT TEIL B

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 4, 5 und 11 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. wie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmenweise sind nur Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zugelassen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur solche Wohngebäude zulässig, die für Senioren bestimmt sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

In den Sondergebieten Pflegeheim (So Pf! 1 und So Pf! 2) nach § 11 BauNVO sind ein Pflegeheim mit medizinischen, gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen sowie Wohngebäude mit Appartements für das Personal des Pflegeheimes und Gästeapartments für Besucher des Pflegeheimes zulässig.

In dem Sondergebiet Strandversorgung (So Str!) nach § 11 BauNVO sind ein Verkaufskiosk für die Strandversorgung, ein öffentliches WC sowie öffentliche Pkw-Stellplätze zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt

1. durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
2. die Zahl der Vollgeschosse.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Grundoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzuzählen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Höndert unterbaut werden, im den WA 1 bis WA 3 höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,6, in den So Pf! 1, So Pf! 2 und So Str! höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,00 m über der jeweiligen Außenwand ist zulässig, soweit sie den Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit in Abstandsfächern nicht entgegenstehen. Allesamt umlaufende Auskrüppungen, mit Ausnahme von Dachüberständen, sind unzulässig.

#### 2. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - Mindestbegrenzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind je 250 m<sup>2</sup> Wohngebäefläche ein standortgerechter, hochstammiger Laubbauern der Pflanze großköniglicher Laubbauern zu pflanzen, zu erhalten und zu Ablängen nachgewiesen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Kronendurchmesser von mindestens 16 cm aufweisen. Es muss eine mindestens 12 m<sup>2</sup> unversegelte Baumfläche zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume eingerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

In den Sondergebieten PflegePf! 1 und PflegePf! 2 sind je 500 m<sup>2</sup> Sondergebietfläche ein standortgerechter, hochstammiger Laubbauern der Pflanze großköniglicher Laubbauern zu pflanzen, zu erhalten und zu Ablängen nachgewiesen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Kronendurchmesser von mindestens 16 cm aufweisen. Es muss eine mindestens 12 m<sup>2</sup> unversegelte Baumfläche zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume eingerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Die Inseln der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz - liegen an den entsprechenden Stellplätzen sind, zu pflanzen. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene sechs Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstammiger Laubbauern der Pflanze großköniglicher Laubbauern zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachgewiesen. Es ist pro Baum jeweils eine mindestens 12 m<sup>2</sup> unversegelte Baumfläche zur Verfügung zu stellen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume müssen vorhandene Bäume eingerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Pflanzliste großkönigliche Laubbäume:  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Salix alba Silberweide  
 Tilia cordata Winterlinde  
 Tilia platyphyllos Sommerlinde  
 Ulmus glabra Bergulme  
 Ulmus laevis Flatterulme  
 Ulmus carpinifolia Feindulme  
 Quercus robur Stieleiche  
 Acer pseudoplatanus Betulapendula  
 Carpinus betulus Sandbirke  
 Fagus sylvatica Hainbuche  
 Pinus sylvestris Rotbuche  
 Quercus petraea Kiefer  
 Ulmus glabra Traubeneiche

#### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Versiegelung

In der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung - Parkplatz, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 und dem Sondergebiet Strandversorgung ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hier von ausgenommen.

## Übersichtsplan



## Präambel

Aufgrund des § 10 Baugebundes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch ART 3 vom 20. 12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die Satzung der Gemeinde Koserow über den Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2023 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.1.2024 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" und zusätzlich am 21.12.2023 auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter <https://www.amtusedom.de> ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" und zusätzlich gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter <https://www.amtusedom.de> ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr	bis 12.00 Uhr und
Montag bis Mittwoch	von 13.30 Uhr	15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr	16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr	18.00 Uhr.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

5. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

6. Der katastomäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde am ..... als richtig dargestellt bestimmt. Hinsichtlich der lagegenauen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Zinnowitz, den ..... (offiziell best. Vermessungsgenieuer)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerichtet.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesesehen und kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwöhlung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlösung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow - Vorentwurf

■ Architekt BDA und Stadtplaner Dipl. Achim Dreischmeier  
 Siemsenstraße 25 / 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom  
 Tel.: +49 (038375) 20804 | Fax: +49 (038375) 20805  
[www.achim-dreischmeier.de](http://www.achim-dreischmeier.de)

Erstatum: 25.04.2023	Maßstab: 1:1000	Blattgröße: 78,0 / 59,4	CAD-Name: 251013 Koserow BP 18 PlanzVorentwurf.pln
Planstand: 28.04.23	von 08.08.24	04 - 2025	10 - 2025

**Bebauungsplan Nr. 18**

**„Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“**

**im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**der Gemeinde Ostseebad Koserow**



**Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag**

**10 – 2025**

**Vorentwurf**

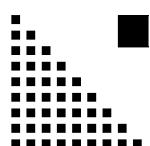
Gemeinde Ostseebad Koserow

Der Bürgermeister

c/o Amt Usedom Süd

Markt 7  
17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier Siemensstr.25  
17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805  
E-Mail: [Architekt\\_Achim\\_Dreischmeier@t-online.de](mailto:Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de)  
[www.achim-dreischmeier.de](http://www.achim-dreischmeier.de)

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:



STEFAN WALLMANN  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Fürst-Bismarck-Str. 20 13469 Berlin  
Fon 030 · 417 05 670 Fax 030 · 417 05 678  
[info@buero-wallmann.de](mailto:info@buero-wallmann.de) [www.buero-wallmann.de](http://www.buero-wallmann.de)

Oktober 2025

## Inhalt

0. Vorbemerkung	4
<b>I BEGRÜNDUNG</b>	
1. Anlass und Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Koserow	5
3. Geltungsbereich	6
4. Darstellungen im Flächennutzungsplan	8
5. Bestandssituation	8
6. Vorgaben übergeordneter Planungen	9
7. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 18	12
7.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	12
8. Erschließung	15
9. Wald	15
10. Grünordnerische Festsetzungen	16
11. Küsten- und Gewässerschutz	17
12. Kapazitäten	18
13. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	18
<b>II UMWELTBERICHT</b>	
14. Einleitung	19
15. Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	19
16. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	22
16.1. Fachplanungen	28
17. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	29
17.1. Naturraum	29
17.2. Schutzgut Tiere	30
17.3. Schutzgut Pflanzen und Vegetation	35
17.4. Schutzgut Biologische Vielfalt	40
17.5. Schutzgut Fläche	40
17.6. Schutzgut Boden	41
17.7. Schutzgut Wasser	43
17.8. Schutzgut Luft	44
17.9. Schutzgut Klima	44
17.10. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	45
17.11. Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	45
17.12. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	48
17.13. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	49
18. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	49
19. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	49
19.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	50
19.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Vegetation	53
19.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	55
19.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	56
19.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	58
19.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	59
19.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	59
19.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	60
19.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	61

19.10.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	62
19.11.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	63
19.12.	Wechselwirkungen	63
19.13.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	64
19.14.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	64
19.15.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	65
19.16.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	65
19.17.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	65
19.18.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	65
19.19.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	66
19.20.	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	66
19.21.	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	67
20.	Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung	67
20.1.	Brutvögel	68
21.	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffs-beurteilung und Ausgleichentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1A Abs. 3 BauGB	70
21.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	71
21.2.	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1A Abs. 3 BauGB	73
21.3.	Eingriffsermittlung	73
22.	Zusätzliche Angaben	76
22.1.	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	76
22.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	77
23.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	77

## **0. Vorbemerkung**

Der vorliegende Vorentwurf dient der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

## **I BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass und Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Koserow**

Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist die

- planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Senioren- und Pflegeheimes,
- der Neubau von Wohnungen für Mitarbeiter des Senioren- und Pflegeheimes,
- die Errichtung von Wohngebäuden mit seniorengerechten Wohnungen,
- Die planungsrechtliche Sicherung der beiden Mehrfamilienhäuser an der Siemensstraße und die Ergänzung um ein Doppelwohnhaus,
- der Neubau eines öffentlichen Parkplatzes mit Versorgungskiosk für die Strandbesucher.

Die genannten Planungsziele ergeben sich insbesondere aus dem dringend erforderlichen Ausbau der Kapazitäten und Angebote im Bereich der Pflege und des betreuten und barrierearmen Wohnens sowie aus notwendigen Maßnahmen zur Fachkräftesicherung, wie es in der Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald empfohlen wird. Da sich die geplanten Nutzungen nicht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan befinden, ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die Zielstellung der Gemeinde Koserow umzusetzen.

### **2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren**

Die Gemeindevertretung Koserow hat die Aufstellungsbeschlüsse für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 18 am 11.12.2023 gefasst.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110).

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen wird ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Der Artenschutzfachbeitrag enthält die Prüfung, ob durch das Planvorhaben Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt sind.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen der Auslegung der Vorentwurfsunterlagen durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow aufgestellt.

### **3. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ende der Siemensstraße. Es grenzt an den Küstenwald und die Steilküste zur Ostsee und ist im Norden und Osten von Waldflächen und im Westen von einem Ferienhausgebiet umgeben.

Der Geltungsbereich (siehe Abb. 1) hat zu Inhalt:

Gemarkung: Koserow

Flur: 7

Flurstücke: 166 (teilweise), 167 (teilweise), 171/4, 171/5, 171/6, 171/8, 171/10, 171/11.

Nach dem Aufstellungsbeschluss fand eine Grundstückszerlegung statt. In dem Geltungsbereich liegen nunmehr die Flurstücke:

166 (teilweise), 167 (teilweise), 171/4, 171/5, 171/6, 171/8, 171/10, 171/12, 171/13 und 171/14.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,2 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten: durch das Flurstück 7/29 der Flur 6 Gemarkung Koserow.

Im Nordosten: durch das Flurstück 171/2 der Flur 7 der Gemarkung Koserow,

Im Südosten: durch das Flurstück 11/30 der Flur 6 Gemarkung Koserow

Im Südwesten: durch die Flurstücke 172/5, 172/6 der Flur 7 und das Flurstück 11/30 der Flur 6  
Gemarkung Koserow.



Abb. 1: Luftfoto, der Geltungsbereich ist rot umrandet (Quelle GeoPortal M-V) - ohne Maßstab

#### **4. Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich beinhaltet im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ein „Sondergebiet Ferienhäuser“, ein „Sondergebiet Pflegeheim“ sowie Grün- und Waldflächen (Abb. 2). Die Darstellungen befinden sich nicht in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 geändert (7. Änderung des Flächennutzungsplanes).

#### **5. Bestandssituation**

Das Senioren- und Pflegeheim des Ostseebades Koserow (Flurstück 171/4, 171/13) liegt am Ende der Siemensstraße, direkt im Küstenwald und unmittelbar an der Steilküste der Ostsee. Die Gebäude sind umgeben von Buchenwald und Grünflächen, der Ostseestrand ist nur wenige 100 m entfernt und über eine Treppe mit Treppenlift (behindertengerecht) zu erreichen.

Das Hauptgebäude wurde in den 1930er Jahren als Erholungsheim des Siemens-Unternehmens errichtet, dann während der DDR-Zeit als Poliklinik und später als Altersheim genutzt.

Nach der 1990 wurde das Gebäude komplett saniert und verfügt heute über eine Kapazität von 98 Plätzen in Ein- und Zweibettzimmern.

Der Betrieb des Senioren- und Pflegeheimes erfolgt durch den Eigenbetrieb Pflege- und Betreuungseinrichtungen des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Östlich liegt neben dem Senioren- und Pflegeheim eine Fläche (Flurstück 171/14), die langjährig als Kinderferienlager genutzt und die jetzt aufgegeben wurde. Auf dem nördlichen Flurstück 171/6 wurden zwei Mehrfamilienhäusern mit je 2 x 6 Wohneinheiten errichtet.

Teilbereiche der Flurstücke 171/4, 171/8, 171/10, 171/12, 717/13 und 171/14 sind gemäß Waldkarte MV Waldflächen. Die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden sind ebenfalls Waldflächen.

Auf den Flurstücken 166 und 167 liegen die öffentliche Straße (Siemensstraße), die hier in etwa 60 m östlich endet, sowie der Fußweg, der in Richtung Wald führt. Von hier aus etwa 300 m in südöstlicher Richtung liegt ein Strandabgang, der mit einem Treppenlift barrierefrei ausgestattet ist. Hier verläuft auch ein überregional bedeutsamer Hauptrad- und Wanderweg entlang der Ostseeküste.

Eine Wendemöglichkeit für PkW oder ein öffentlicher Parkplatz für die Strandbesucher sind an der Siemensstraße nicht vorhanden.

Nordöstlich des Plangebietes sind das Küstenschutzgebiet nach Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) sowie die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ zu berücksichtigen.

Die Flurstücke 171/5 und 171/6 befinden sich in Privateigentum, alle anderen Flurstücke sind kommunales Eigentum (171/8, 171/10) bzw. gehören dem Landkreis Vorpommern-Greifswald (Flurstück 171/4, 171/12, 171/13, 171/14).

## **6. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Koserow als Gemeinde des Nahbereiches Zinnowitz und als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.11.2024 zur Planungsanzeige heißt es dazu zusammengefasst:

*Aus raumordnerischer Sicht ist die Planung dazu geeignet, die vorhandenen Versorgungsinfrastruktur durch spezielle Wohnangebote zu stärken. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung des Vorhabens ist sicherzustellen, dass die Entwicklung der betroffenen zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. ....*

*Nur unter der Voraussetzung, dass die Planung den Anforderungen des Küstenschutzes untergeordnet werden kann, steht der Planung das Ziel 5.3 (1) RREP VP nicht entgegen.*

Der Bedarf an Pflegeplätzen und seniorengerechten, barrierearmen Wohnungen wird in der „Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald - Sozialräumlicher Teil, Planungszeitraum: 2019 – 2025/ 2030“<sup>1</sup> (Stand 30.06.2020) ermittelt.

Für das Pflegeheim Koserow ist eine Kapazität von 98 Plätzen (Stand 15.12.2017) angegeben.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) soll in allen Teilräumen der Planungsregion eine angemessene medizinische Versorgung und soziale Beratung und

---

<sup>1</sup> Landkreis Vorpommern-Greifswald Stabsstelle Integrierte Sozialplanung: Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald - Sozialräumlicher Teil, Planungszeitraum: 2019 – 2025/ 2030“, 30.06.2020

Betreuung der Bevölkerung gewährleistet werden. Vorrangstandorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens sind Zentrale Orte. Koserow ist kein zentraler Ort, verfügt aber durch das bestehende Senioren und Pflegeheim über eine Einrichtung, die schon Mitte des 20. JH als Poliklinik und später als Altersheim mit der entsprechenden Infrastruktur genutzt wurde. Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung, der Lage und Größe und der kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen ist das Plangebiet besonders prädestiniert für eine bauliche Nachverdichtung. Mit dem bestehenden Senioren- und Pflegeheim in der Nachbarschaft können Angebote für die pflegerische Betreuung von Seniorenwohnungen effektiv genutzt werden.

Die Erreichbarkeit zu zentralen Orten (Wolgast, Zinnowitz, Heringsdorf) ist hoch, ebenso die Erreichbarkeit der vollstationären Einrichtungen untereinander (hier z.B. Zinnowitz und Zempin als nächstgelegene Einrichtungen). Je höher die Erreichbarkeit der Einrichtung ist, desto eher besteht die Möglichkeit, ein vielfältiges Pflegeangebot vorzufinden und wählen zu können.

Für den Sozialraum III, zu dem neben den Ämtern Lubmin, Am Peenestrom, Usedom Nord, Gemeinde Ostseebad Heringsdorf das Amt Usedom Süd gehört, heißt es:

*„Die Kapazitäten im ambulanten Bereich der Pflege, der ambulant betreuten Wohngruppen, des Betreuten Wohnens und des barrierearmen Wohnens sind zukünftig nicht mehr bedarfsdeckend. Diese Angebote sind entsprechend auszubauen. Die sonstige komplementäre Infrastruktur sollte ..... vor allem im Hinblick auf die Mobilität, Einkaufsmöglichkeiten, Beratungsangebote, Bildungsangebote und seniorenspezifische Angebote verbessert werden.“*

*Darüber hinaus muss geprüft werden, inwieweit bessere Möglichkeiten der sozialen Interaktion gefördert werden können. Der Fachkräftebedarf im Bereich der Pflege wird massiv steigen. Daher muss in der Fachkräftegewinnung ein Schwerpunkt des strategischen Handelns liegen.“*

Tab.1: Voraussichtliche Anzahl der zu schaffenden Plätze bis 2030 nach dem 3. Szenario

	Ist 2017	Soll 2025	Gegenüber 2017 bis 2025 zu schaffen	Soll 2030	Gegenüber 2017 bis 2030 zu schaffen
<b>vollstationär</b>	600	1.096	496	1.241	641
<b>teilstationär</b>	95	226	131	258	163

aus: „Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald - Sozialräumlicher Teil, Planungszeitraum: 2019 – 2025/ 2030“ (Stand 30.06.2020)

Tab.3: Benötigte Anzahl an Wohnungen je 1.000 Ältere ab 65 Jahre im Betreuten Wohnen nach SR im LK V-G

Sozialraum (SR)	IST-Anzahl 2017	Soll-Anzahl 2025	Zu schaffende Anzahl bis 2025 gegenüber 2017	Soll-Anzahl 2030	Zu schaffende Anzahl bis 2030 gegenüber 2017
<b>SR III</b>	<b>280</b>	<b>480</b>	<b>200</b>	<b>530</b>	<b>250</b>

aus: „Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald - Sozialräumlicher Teil, Planungszeitraum: 2019 – 2025/ 2030“ (Stand 30.06.2020)

Tab.3: Prognostisch benötigte Barriere arme Wohnungen für die Sozialräume im LK V-G bis 2030

Sozialraum (SR)	IST-Anzahl 2015	Soll-Anzahl 2025	Zu schaffende Anzahl bis 2025 gegenüber 2015	Soll-Anzahl 2030	Zu schaffende Anzahl bis 2030 gegenüber 2015
<b>SR III</b>	<b>183</b>	<b>390</b>	<b>207</b>	<b>410</b>	<b>227</b>

aus: „Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald - Sozialräumlicher Teil, Planungszeitraum: 2019 – 2025/ 2030“ (Stand 30.06.2020)

Weiter heißt es: „*Erkennbar ist, dass in allen Sozialräumen der Personalbedarf an Pflegepersonal steigen wird. Der Fachkräftesicherung kommt eine herausragende Bedeutung zu.*“

Tab.4: Bedarf an Vollzeitarbeitskräften in den Sozialräumen bis 2030

Sozialraum	Bedarf: Anzahl an VK 2025 drittes Szenario (gerundet)	Bedarf: Anzahl an VK 2030 drittes Szenario (gerundet)
<b>Sozialraum III</b>	<b>950</b>	<b>1.180</b>

aus: „Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald - Sozialräumlicher Teil, Planungszeitraum: 2019 – 2025/ 2030“ (Stand 30.06.2020)

Als Handlungsempfehlungen werden in der Pflegesozialplanung formuliert:

„... *Handlungsempfehlungen und Maßnahmen nach Sozialräumen Sozialraum III (Ämter Lubmin, Am Peenestrom, Usedom Nord, Usedom Süd, Gemeinde Ostseebad Heringsdorf):*

1. *Bedarfsgerechter Ausbau der Kapazitäten im Bereich Pflege,*
2. *Schaffung von Angeboten präventiver Maßnahmen zur Pflegevermeidung,*
3. *Ausbau der Angebote im Bereich des Betreuten und Barriere armen Wohnens,*
4. *Verbesserung der sonstigen komplementären Infrastruktur,*
5. *Maßnahmen zur Fachkräftesicherung.*“

In einer interkommunalen Abstimmung mit den benachbarten zentralen Orten Heringsdorf und Zinnowitz wurden keine Bedenken oder Anregungen zu dem geplanten Standort des Pflegeheimes in Koserow vorgebracht (Stellungnahmen der Gemeinde Heringsdorf vom 05.09.2024 bzw. der Gemeinde Zinnowitz vom 24.09.24).

Die Gemeinde Koserow liegt gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern im Tourismusschwerpunkttraum. In den Tourismusschwerpunktträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Der Standort liegt an einer regional bedeutsamen Radroute. In einer fußläufigen

Entfernung von ca. 300 m liegt der Strandabgang zur Ostsee, der wegen der Nähe zum vorhandenen Pflegeheim barrierefrei mit einem Treppenlift ausgestattet ist.

In dem Planverfahren sind der Küstenschutzabstand nach Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) sowie die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ zu beachten.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 18

### 7.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Im Abschnitt 6 wird dargelegt, dass im Sozialraum III (Ämter Lubmin, Am Peenestrom, Usedom Nord, Usedom Süd, Gemeinde Ostseebad Heringsdorf) bis zum Jahr 2030 zusätzliche 804 Plätze im stationären und vollstationären Bereich sowie 477 betreute und barrierearmen Wohnen benötigt werden. Damit einhergehend wird auch der Bedarf an Pflegepersonal erheblich steigen. Er wird für den Sozialraum III mit 950 Vollzeitkräften im Jahr 2025 und 1.180 Vollzeitkräften im Jahr 2030 angegeben.

Das vordringliche Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 18 ist daher die Sicherung des Bestandes des Senioren- und Pflegeheimes Koserow, ergänzt mit einem Gebäudeneubau für Mitarbeiterwohnungen, sowie die Ausweisung von Baugebieten für seniorengerechtes Wohnen.

Die Art der baulichen Nutzung für diese Baugebiete (WA 2 und WA 3) wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB festgesetzt. Zulässig sollen sein:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind nur Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zugelassen.

In den **allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3** sollen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur solche Wohngebäude zulässig sein, die für Senioren bestimmt sind. Die bauliche Gestaltung der Wohngebäude soll sich dabei nach dem speziellen Bedarf von Senioren richten. Gebäude, Wohnungen und Außenbereiche sind ausschließlich barrierefrei bzw. barrierearm zu errichten. Die Anzahl der Zimmer pro Wohnung wird begrenzt. Die Wohnungen werden als Mietwohnungen angeboten.

Weiterhin sollen diese Wohnungen für das betreute Wohnen geeignet sein, so dass hierfür z.B. die Personalkapazitäten des Senioren- und Pflegeheimes mitgenutzt werden können. Die vorhandenen Einrichtungen und Angebote, wie Betreuungsangebote, Begegnungsstätten, Speiseräume,

Veranstaltungsräume und therapeutische Angebote werden dabei den neuen Bewohnern zur Verfügung stehen. Das Ziel ist eine Verknüpfung und Effizienz der Angebote.

Das städtebauliche Konzept (Abb. 2) sieht zweigeschossige Wohngebäude vor, die sich um einen begrünten Innenhof gruppieren, der weitgehend autofrei sein soll. Ergänzt wird das Gebäudeensemble durch eine Begegnungsstätte, die durch die Bewohner des Pflegeheimes mitgenutzt werden kann.

Nach jetzigem Planungsstand sind 52 seniorengerechte Wohneinheiten möglich.

Für das **allgemeine Wohngebiet WA 1** auf den privaten Flurstücken 171/5 und 171/6 gelten die - bis auf die zum § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB - gleichen Festsetzungen. Zusätzlich zu den beiden bestehenden Mehrfamilienhäusern mit je 2 x 6 Wohneinheiten soll ein weiteres Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Ferienwohnungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes explizit ausgeschlossen werden. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig sind.

In den **Sondergebieten Pflegeheim nach § 11 BauNVO (So Pfl 1 und SO Pfl 2)** sind ein Pflegeheim mit medizinischen, gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen sowie Wohngebäude mit Appartements für das Personal des Pflegeheimes sowie für Gästeappartements für Besucher des Pflegeheimes zulässig. Die derzeitige Kapazität des Pflegeheimes von 98 Betten wird beibehalten.

Das bestehende 4-geschossige Gebäude des Pflegeheimes (SO Pfl 1) soll erhalten bleiben, wobei bei Bedarf in geringem Umfang auch Erweiterungsmöglichkeiten zulässig sein sollen.

Westlich davon soll ein Neubau für ein Wohngebäude mit Appartements für das Personal des Pflegeheimes sowie für Gästeappartements für Besucher des Pflegeheimes errichtet werden (SO Pfl 2). Im städtebaulichen Konzept sind drei dreigeschossige Einzelgebäude mit einer Anzahl von 54 Wohneinheiten (Planungsstand) vorgesehen.

In dem Sondergebiet **Strandversorgung nach § 11 BauNVO (SO Str)** sind ein Verkaufskiosk für die Strandversorgung, ein öffentliches WC sowie öffentliche PkW-Stellplätze zulässig. Der Verkaufskiosk dient der Versorgung der Strandbesucher und der Rad- und Fusswanderer, die diesen Bereich über einen kurzen Fußweg zum Strandabgang bzw. zum Wanderweg erreichen können.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird nach § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

1. durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
2. die Zahl der Vollgeschosse.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, im den WA 1 bis WA 3 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, in den SO Pfl 1, SO Pfl 2 und SOStr höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Baugrenze festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m vor die jeweilige Außenwand ist zulässig, soweit sie den Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit in Abstandsflächen nicht entgegensteht. Allseitig umlaufende Auskragungen, mit Ausnahme von Dachüberständen, sind unzulässig.



Abb. 2 Städtebauliches Konzept: Lageplan - Grundriss Obergeschoss – Ansichten, Entwurfsplanung Stand 01.03.2022 (ohne Maßstab)

Ziel des Freiflächenkonzeptes ist der Erhalt von möglichst vielen der bestehenden Bäume und Grünflächen, die in das Gesamtkonzept integriert werden, sowie der Aufbau neuer Fußwege, die die einzelnen Bereiche des Gesamtgebietes verbinden und Möglichkeiten für größere Spaziergänge auf dem

Gelände bieten. Die Freiflächen sind in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt. Hierfür sind weiterhin Festsetzungen zu Bepflanzungen getroffen worden (siehe Abschn. 10).

## 8. Erschließung

Die mediale Erschließung und die Verkehrserschließung des Plangebietes sind gesichert. Über das öffentliche Leitungsnetz erfolgt die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme sowie die Abwasserentsorgung. Das Plangebiet ist über die Siemensstraße öffentlich erschlossen.

## Verkehr und Stellplätze

Die Verkehrserschließung der einzelnen Baugebiete erfolgt über zwei bereits bestehende Zufahrten von der Siemensstraße aus.

Aus den seniorengerechten **Wohngebieten (WA 2 und WA 3)** soll der motorisierte Individualverkehr weitestgehend herausgehalten werden. Stellplätze für die Bewohner sind überwiegend am Eingang zu diesem Bereich vorgesehen. Die Umfahrung des Innenhofes kann für den Lieferverkehr genutzt werden.

In dem **Wohngebiet WA 1** sind die PkW-Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Hierfür sind auch Flächen innerhalb des Waldabstandes geeignet.

Auf dem Flurstück 171/8 soll auf einer Fläche von etwa 2.200 qm ein **öffentlicher Parkplatz** der Gemeinde Koserow mit ca. 70 Stellplätzen für die Strandbesucher errichtet werden. Damit soll das „wilde“ Parken im Wald unterbunden und eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge ermöglicht werden. Ebenfalls soll auf diesem kommunalen Flurstück ein kleiner Verkaufskiosk mit einem angeschlossenen öffentlichen WC mit einer Grundfläche von etwa 60 qm zugelassen werden, die der Versorgung der Strandbesucher und Radfahrer dienen sollen. Von dem Parkplatz aus wird in Richtung Osten ein Fußweg hergerichtet, der direkt auf den Hauptradweg und zum Strandabgang führt.

## 9. Wald

Teile des Plangebietes sind entsprechend der Waldkarte MV als Waldflächen dargestellt. Die Waldflächen auf dem Flurstücken 171/8, 171/12 und 171/13 im nördlichen Bereich werden gemäß § 15 LWaldG umgewandelt (hierzu Umweltbericht Abschn. 21.3. Eingriffsermittlung). Zu allen Waldflächen ist der gemäß § 20 Landeswaldgesetz festgelegte Waldabstand von 30 Metern zum Wald für die Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten. Diese Waldabstandslinie ist dargestellt. Für den Neubau eines öffentlichen Parkplatzes auf dem Flurstück 171/8 hat das zuständige Forstamt Neupudagla die Zustimmung in Aussicht gestellt.

## 10. Grünordnerische Festsetzungen

Für die einzelnen Flächen werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB getroffen, die im Umweltbericht Abschn. 19 ff. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Abschnitt 21.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen empfohlen werden und die gleichzeitig der Durchgrünung des Gebietes und dem Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes dienen:

### 1. Mindestbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind je 250 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche ein standortgerechter, hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Es muss eine mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Baumscheibe zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume eingerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

In den Sondergebieten Pflege SoPfl1 und SoPfl2 sind je 500 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche ein standortgerechter, hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Es muss eine mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Baumscheibe zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume eingerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Die innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ gelegenen ebenerdigen Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angefangene sechs Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es ist pro Baum jeweils eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume eingerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Bei der Pflanzung der Bäume soll die nachfolgende Pflanzliste beachtet werden:

Pflanzliste großkroniger Laubbaum:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme

## 2. Versiegelung

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1- 3 und dem Sondergebiet Strandversorgung ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hiervon ausgenommen.

Im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Pflegeheimes im SO Pfl 1 befinden sich mehrere sehr prägnante Großbäume mit Kronendurchmessern bis zu 20 m. Diese sind zur Erhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird, der ausgleichspflichtig ist, ist die planungsrechtliche Situation maßgebend. Diese Einstufung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens erarbeitet. Die Eingriffe werden differenziert nach dem jeweiligen Verursacher ermittelt (Abschnitt 21.3. Eingriffsermittlung).

## **11. Küsten- und Gewässerschutz**

Im Plangebiet sind der Küstenschutzabstand nach Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) zu beachten. Nach § 89 Abs. 3 des Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) sind Vorhaben an Steilküsten sind zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht

ausgeschlossen werden können. Im betreffenden Küstenbereich ist keine Küstenschutzanlage zur Sicherung des Steilufers vorhanden.

Als vorbereitende Untersuchung wurde ein Gutachten zur Ermittlung der natürlichen Hangausgleichsneigung erarbeitet.<sup>2</sup> Aufgrund der Nähe zur Steilküste war abzuklären, bis wohin gefahrenlos eine Bebauung möglich ist.

In Abstimmung mit dem zuständigen staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abt. Küstenschutz, ist von der oberen Steiluferkante ein Sicherheitsabstand von 100 m einzuhalten, in dem die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen nicht zulässig ist. Dieser Abstandsstreifen (Sicherheitslinie S100) wurde ermittelt. Nach § 9 Abs. 6 BauGB wird diese Sicherheitslinie in das Plangebiet übernommen.

## 12. Kapazitäten

Nach dem jetzigen Planungsstand wird mit folgenden Kapazitäten gerechnet:

	WE Bestand	WE Planung	WE gesamt
Wohnen an der Siemensstraße (WA 1)	24	2	26
Seniorengerechtes Wohnen WA 2 und WA 3	0	52	52
Mitarbeiterwohnen (SO Pfl 2) und Gästeappartements	0	54	54
	Betten Bestand	Betten Planung	Betten gesamt
Pflegeheim (SO Pfl 1)	98	98	98

## 13. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung werden im weiteren Planverfahren (Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB) festgelegt.

## II UMWELTBERICHT

### 14. Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt fest, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ wird dementsprechend mit einem Umweltbericht erarbeitet. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden ermittelt und dargestellt (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der formale Aufbau des Umweltberichts richtet sich nach Anlage 1 BauGB.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffe orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) (Neufassung 2018).

### 15. Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

#### Intention des Plans

Die Gemeinde Ostseebad Koserow beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Senioren- und Pflegeheims Koserow „Am Steinberg“ zu ermöglichen. Damit soll der Schaffung von zusätzlichem betreutem Wohnraum begegnet werden. Das vom Landkreis Vorpommern-Greifswald betriebene Seniorenheim plant auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes<sup>3</sup> die Erweiterung der Kapazitäten. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche barrierefreie Wohnungen, Mitarbeiterwohnungen und eine Begegnungsstätte geschaffen werden.

Zugleich werden touristische Infrastrukturmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 wird beabsichtigt städtebauliche Probleme im Zusammenhang mit einem Defizit an Parkplätzen für die Strandbesucher zu beseitigen, um somit Konflikte durch Parksuchverkehr und „Wildparken“ zu entschärfen. Im Zusammenhang mit dem behindertengerechten Strandabgang (nordöstlich des Geltungsbereiches) sollen für die Strandbesucher und die Nutzer des querenden Fuß- und Radweges Versorgungsangebote festgesetzt werden.

#### Zielstellung des Bebauungsplanes

- planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Senioren- und Pflegeheimes,

---

<sup>3</sup>Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier (2022): Städtebauliche Konzeption für den Neubau von seniorengerechten Wohnungen und Mitarbeiterwohnungen in Koserow

- Neubau von Wohnungen für Mitarbeiter des Senioren- und Pflegeheimes,
- Errichtung von Wohngebäuden mit seniorengerechten Wohnungen,
- planungsrechtliche Sicherung der beiden Mehrfamilienhäuser an der Siemensstraße und die Ergänzung um ein Doppelwohnhaus,
- Neubau eines öffentlichen Parkplatzes mit Versorgungskiosk für die Strandbesucher.

#### Standort des geplanten Vorhabens

Die Insel Usedom liegt im äußersten Nord-Osten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und ist Teil des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Sie bildet zusammen mit dem polnischen Inselteil Wollin die Außenküste des Stettiner Haffs zur Ostsee. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung der Gemeinde Ostseebad Koserow.

Koserow befindet sich in der Mitte zwischen den Orten Karlshagen und Ahlbeck. An der schmalsten Stelle der Insel Usedom gelegen sind sowohl Ostsee als auch Achterwasser auf kurzem Wege zu erreichen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 18 umfasst ein etwa 6,2 ha großes Gebiet, das sich über die Anlagen des bestehenden Seniorenheims erstreckt und dabei auch randlich angrenzende Bereiche wie ein ehemaliges Kinderferienlager und zwei Mehrfamilienhäuser sowie Waldbereiche mit aufnimmt. Das Senioren- und Pflegeheim befindet sich am südöstlichen Ortsrand am Ende der Siemensstraße. Es ist umgeben von Küstenwald und liegt in direkter Nähe der Steilküste zur Ostsee. Der Strand ist nur wenige 100 m entfernt und über eine Treppe mit Treppenlift zu erreichen.

Die 1930 erbauten historischen Hauptgebäude des Pflegeheims wurden komplett saniert. Zu den Außenanlagen gehören große Terrassen im Erdgeschoss. In die weitgehend barrierefreie Grünanlage ist ein kleiner Teich integriert. Ein geschützter Gartenbereich mit einer Begegnungsstätte steht für an Demenz erkrankte Bewohner zur Verfügung.

Die Gebäude sind umgeben von Buchenwald und Wiesenflächen.

#### Art um Umfang des geplanten Vorhabens sowie getroffene Festsetzungen

Geplant ist die Erweiterung der Kapazitäten im Bereich der stationären und vollstationären Pflege im Sondergebiet SO Pfl 1. Zudem sollen auch neue Wohnformen zur Verfügung gestellt werden wie z. B. autonomes Wohnen für Senioren. Hierfür wird insbesondere das WA 2 ausgewiesen

Mit dem Ausbau der Kapazitäten wird auch der Bedarf an Pflegepersonal steigen. Um als attraktiver Arbeitgeber in der Region Bestand zu haben und den Druck vom Wohnungsmarkt der Insel zu nehmen, ist somit auch vorgesehen Mitarbeiterwohnungen zu schaffen. Hierfür weist der Bebauungsplan

westlich des Bestandsgebäudes das SO Pfl 2 aus. Hier sollen Appartements für das Personal des Pflegeheimes sowie Gästeappartements für Besucher des Pflegeheimes errichtet werden.

Für die Deckung des zusätzlichen Bedarfes z. B. durch seniorengerechtes Wohnen werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nur solche Wohngebäude zugelassen, die für Senioren bestimmt sind.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf den privaten Flurstücken soll die Möglichkeit geschaffen werden zusätzlich zu den beiden bestehenden Mehrfamilienhäusern ein weiteres Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten zu errichten.

Bei Koserow handelt es sich um einen Tourismusschwerpunkt. Am Geltungsbereich führt eine bedeutsame Radroute entlang, in fußläufiger Entfernung liegt ein Strandabgang zur Ostsee. Dementsprechend kommt es hier zu Besucherverkehr, der sich auch durch „Wildparken“ im Wald äußert. Der Bebauungsplan weist deswegen ebenfalls eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ und ein Sondergebiet Strandversorgung aus. Hier sind ein Verkaufskiosk und ein öffentliches WC geplant bzw. zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Sonder- und Wohngebieten durch eine Baugrenze festgesetzt.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass ein Erhalt von möglichst vielen der bestehenden baumbestandenen Grünflächen angestrebt wird. Dementsprechend werden großflächig private Grünflächen ausgewiesen.

Randlich ragen zudem Waldbereiche in den Geltungsbereich, die dementsprechend als Wald festgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen mit Umweltbelang getroffen:

- als Grünfestsetzungen werden eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- eine Mindestdurchgrünung der Sonder- und Wohngebiete
- eine Begrünung von Stellplatzanlagen sowie
- die Integration von Bestandsvegetation als Erhalt von Einzelbäumen (Alteichen), Erhalt von Waldflächen und Erhalt und Ausweisung von Grünflächen vorgesehen.

#### Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von Sondergebiet „Pflege“ vor. Die verschiedenen Teilgebiete des Sondergebietes mit den Bezeichnungen SO Pfl 1 und 2 haben dabei unterschiedliche Schwerpunkte. Während SO Pfl 1 hauptsächlich Bestandserhalt beinhaltet, soll im SO Pfl 2 Neubau für Wohnungen des

Pflegepersonals zulässig sein. Zusätzlich wird noch ein Sondergebiet für die Strandversorgung (SO Str) festgesetzt.

Zudem werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 3 festgesetzt, in denen sowohl Mehrfamilienhäuser als auch seniorengerechtes Wohnen vorgesehen ist.

Die Bebaubarkeit regelt sich über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GR).

## **16. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

### **Bauplanungsrecht**

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>4</sup> sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

---

<sup>4</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)<sup>5</sup> sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gesetzliche Grundlage auf Landesebene bildet neben dem Bundesnaturschutzgesetz das Mecklenburgische Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V<sup>6</sup>).

### **Eingriffsregelung**

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landesnaturschutzgesetzes. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

---

<sup>5</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

<sup>6</sup> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

## **Artenschutz**

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

## **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach NatSchAG M-V**

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Von den Verboten kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Gemäß §30 Abs. 4 BNatSchG kann bei Aufstellung von Bebauungsplänen, bei denen verbotene Handlungen zu erwarten sind auf Antrag der Gemeinde über eine Ausnahme oder Befreiung vor Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden.

Nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Nach § 20 NatSchAG M-V können ebenfalls besondere geologische Formationen als Geotop unter Schutz stehen. Dazu zählt in Koserow die Kliffranddüne Streckelsberg.

## **Baumschutz**

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Nach Abs. 2 des Gesetzes ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Die Naturschutzbehörde hat gemäß Abs. 3 des Gesetzes von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,

- von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
- Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Eine eigene Baumschutzverordnung liegt für die Gemeinde Koserow nicht vor.

### Küstenschutzstreifen

Das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern stellt den Küstenschutzstreifen parallel zum Geltungsbereich dar. Gemäß Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) dürfen an Küstengewässern gemäß § 29 Abs. 1 in einem Abstand von 150 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Ausnahmen von diesem Verbot können zugelassen werden, z.B. durch notwendige bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport oder der berufsmäßigen Fischerei dienen, sowie für räumlich damit verbundene Dienstwohnungen, wenn ständige Aufsicht oder Wartung erforderlich ist oder bauliche Anlagen, die dem Naturschutz oder der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, sowie für Bootsschuppen und Stege.



Abb. 1: Küstenschutzgebiet, blaue Darstellung Puffer 150 m, Quelle Kartenportal Umwelt MV

Entlang der gesamten Küstenlinie sind Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Als besondere geologische Formation erstreckt sich zwischen Ostsee und den bebauten Bereichen in Koserow die Kliffranddüne Streckelsberg. Ihre höchste Erhebung hat die Dünenformation bei Koserow mit rund 60 m. Im betreffenden Küstenbereich parallel zum Geltungsbereich ist keine Küstenschutzanlage vorhanden. Die Dünenformation ist als Element des Schutzes der Ortslage und des

Hinterlandes vor extremen Hochwassern und Überschwemmungen bei Sturmfluten anerkannt. Der Küstenstreifen ist der Kategorie I zugeordnet: nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherte Steilufer.<sup>7</sup>

Nach § 89 (Anlagen an der Küste) Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) sind Vorhaben an Steilküsten zu untersagen, wenn durch die zu errichtenden baulichen Anlagen ein Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann.

In Abstimmung mit dem zuständigen staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abt. Küstenschutz, ist in diesem Bebauungsplanverfahren von der oberen Steiluferkante ein Sicherheitsabstand von 100 m einzuhalten, in dem die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen nicht zulässig ist. Dieser Abstandsstreifen wurde ermittelt und in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

## **Waldrecht**

Das Bundeswaldgesetz<sup>8</sup> bildet die Rahmengesetzgebung für die Waldgesetze der Länder. Nach § 2 Waldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG)<sup>9</sup> (§ 2, Absatz 1 und 2) ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Wald. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs.

Ziel ist es nach § 1 des Bundeswaldgesetzes u. a. „den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (...) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.“

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (§ 15 Abs. 1 LWaldG). Es ist ein

Die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung sind auszugleichen. Dabei kann die untere Forstbehörde festlegen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter

---

<sup>7</sup> PEBA Löcknitz Prüfinstitut für Baustoffe GmbH (2022): Steilufer Koserow / Usedom Ermittlung der natürlichen Hangausgleichsneigung

<sup>8</sup> Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I 1975, 1037), zuletzt geändert durch Art. 112 d. G. v. 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

<sup>9</sup> Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V. S. 790, 794).

Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind (§ 15 LWaldG).

### **16.1. Fachplanungen**

#### **Gutachtliches Landschaftsprogramm**

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm<sup>10</sup> formuliert landesweite Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Arten- und Lebensräume des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung.

Die hierfür formulierten Qualitätsziele beziehen sich im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Landschaftszonen. Für die Landschaftszone 1 „Ostseeküstengebiet“, zu der das Plangebiet gerechnet wird, sind folgende Qualitätsziele zu finden:

- Erhalt der natürlichen Küstendynamik; Vermeidung von zusätzlichen Küstenschutzerfordernissen infolge weiterer Bebauung in überflutungs- bzw. abbruchgefährdeten Bereichen
- Erhalt von Strandkomplexen mit natürlichen Strand- und Spülsumfluren, Erhalt weitgehend ungestörter Strandabschnitte
- Erhalt der letzten natürlichen Weißdünen
- Erhalt der Kliffküsten in ihrer natürlichen Dynamik

Bei der Erholungsvorsorge ist Koserow als Raum mit einer aktuell starken Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Erholungsnutzung genannt. Das Ostseebad Koserow verfügt über ein umfassendes touristisches Angebot und stellt einen Ort des Kultur- und Städtetourismus dar.

Die Karte „Ziele der Raumordnung“ stellt das Gemeindegebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion dar. Eine gleichrangige Bedeutung der Lebensraumfunktion und der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung bietet günstige Voraussetzungen zur Förderung des Natur- und Landschaftserleben.

#### **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern**

Der Gutachtliche Rahmenplan der Region Vorpommern<sup>11</sup> konkretisiert die landesweiten Leitbilder und die allgemeinen regionalen Ziele. Das Plangebiet zählt zu den bebauten Bereichen. Für die Gemeinde lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

- Zulassung der natürlichen Küstendynamik an Außen- und Boddenküsten, sofern keine Schutzmaßnahmen für Menschenleben und Siedlungen entgegenstehen

---

<sup>10</sup> Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

<sup>11</sup> Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009, Güstrow

- Erhalt der landschaftlichen Eigenart der durch Anlandungs- und Abtragungsprozesse geformten Küsten
- Schutz des Küstenstreifens vor Bebauung
- Verminderung der Lärm- und Schadstoffemissionen in den Erholungsbereichen insbesondere in den Seebädern der Inseln Rügen und Usedom
- Erhalt und Pflege der reich strukturierten und abwechslungsreichen Kulturlandschaft.
- Schutz, Pflege und Neuanlage landschaftstypischer Strukturen, z. B. Waldbaumbestände.

Die Waldflächen westlich des Vorhabenstandortes sind als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen benannt, die angrenzenden östlichen Flächen mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

### **Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Ostseebad Koserow liegt ein Flächennutzungsplan von 2001 vor. Einen Landschaftsplan gibt es nicht. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden für die Flächen des Geltungsbereiches ein „Sonergebiet Ferienhäuser“, ein „Sonergebiet Pflegeheim“ sowie Grün- und Waldflächen dargestellt.

Da sich damit die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht aus dem FNP entwickeln lassen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## **17. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) ist u. a. das Kartenportal M-V. Hier werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden u.a. Fachuntersuchungen zu den Themen Biotope und Fauna durchgeführt.

### **17.1. Naturraum**

Die Insel Usedom liegt im nordostdeutschen Tiefland, an der Mecklenburg-Vorpommerschen Großbuchten- und Ausgleichsküste. Naturräumlich ist das Gemeindegebiet Teil der Landschaftszone Ostseeküstenlandschaft bzw. der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland. Dieser Stauchendmoränenbereich ist geprägt von küstenseitigen Seesandebenen, den Kammlinien der

Endmoränen und von verschiedenen Gletscherzungenbecken, die sich heute als vermoorte Niederungen präsentieren.

## 17.2. Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere wurden im Jahr 2023 methodische Untersuchungen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)<sup>12</sup> angefertigt.

Die Arterfassungen wurden im Zeitraum Anfang März bis Ende September 2023 durchgeführt.

### Brutvögel

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode im Rahmen von sechs Begehungen. Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet vollständig zu Fuß begangen und mittels optischer Hilfen (Fernglas, Spektiv, Kamera mit Teleobjektiv) überwacht bzw. intensiv untersucht. Die Erfassung erfolgte mittels 6 Tages- und 2 Nachtbegehungen.

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 31 Vogelarten festgestellt. Für 12 Arten wurde eine Brut nachgewiesen.

Tab. 1: Auflistung der Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet

Art	Erfassung	Status
Amsel	RV	BN (2 BP)
Blaumeise	RV	BN (2 BP)
Bluthänfling	SB	NG
Buchfink	SB	NG
Buntspecht	SB	NG
Feldsperling	SB	NG
Fitis	RN	NG
Gartengrasmücke	RV	BN (1 BP)
Gartenrotschwanz	RV	BN (1 BP), BV (1 BP) außerhalb des UG
Gelbspötter	SB	NG
Grünfink	SB	NG
Haussperling	SB	NG
Klappergrasmücke	RV	BN (1 BP)
Kleiber	SB (Familie)	NG, BN (1 BP) außerhalb des UG
Kohlmeise	RV	BN (1 BP)

---

<sup>12</sup> Berg, Jens (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow „Am Steinberg“ im Zusammenhang mit der 7- Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow

Art	Erfassung	Status
Mehlschwalbe	RV	BN (min. 2 BP)
Mönchsgrasmücke	RV	BN (2 BP)
Nebelkrähe	SB	NG
Ringeltaube	RV	BN (1 BP)
Rotkehlchen	RV	BN (2 BP)
Singdrossel	RN	NG
Sommergoldhähnchen	SB	NG
Star	SB	NG, BN (1 BP) außerhalb des UG
Stieglitz	SB	NG
Stockente	SB	NG
Waldbauläufer	RV	BN (1 BP)
Waldkauz	RN	NG
Weidenmeise	SB	NG
Wintergoldhähnchen	SB	NG
Zaunkönig	SB	NG
Zilpzalp	RV	BN (2 BP)

Erfassung: RV = Revierverhalten (z. B. singendes/ balzendes Männchen, Paare, Nistmaterial oder Futter tragender Altvogel, warnender Altvogel), RN = Rufnachweis, SB = Sichtbeobachtung

Status: BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, BZF = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast

Sonstiges: BP = Brutpaar, UG = Untersuchungsgebiet, min. = mindestens

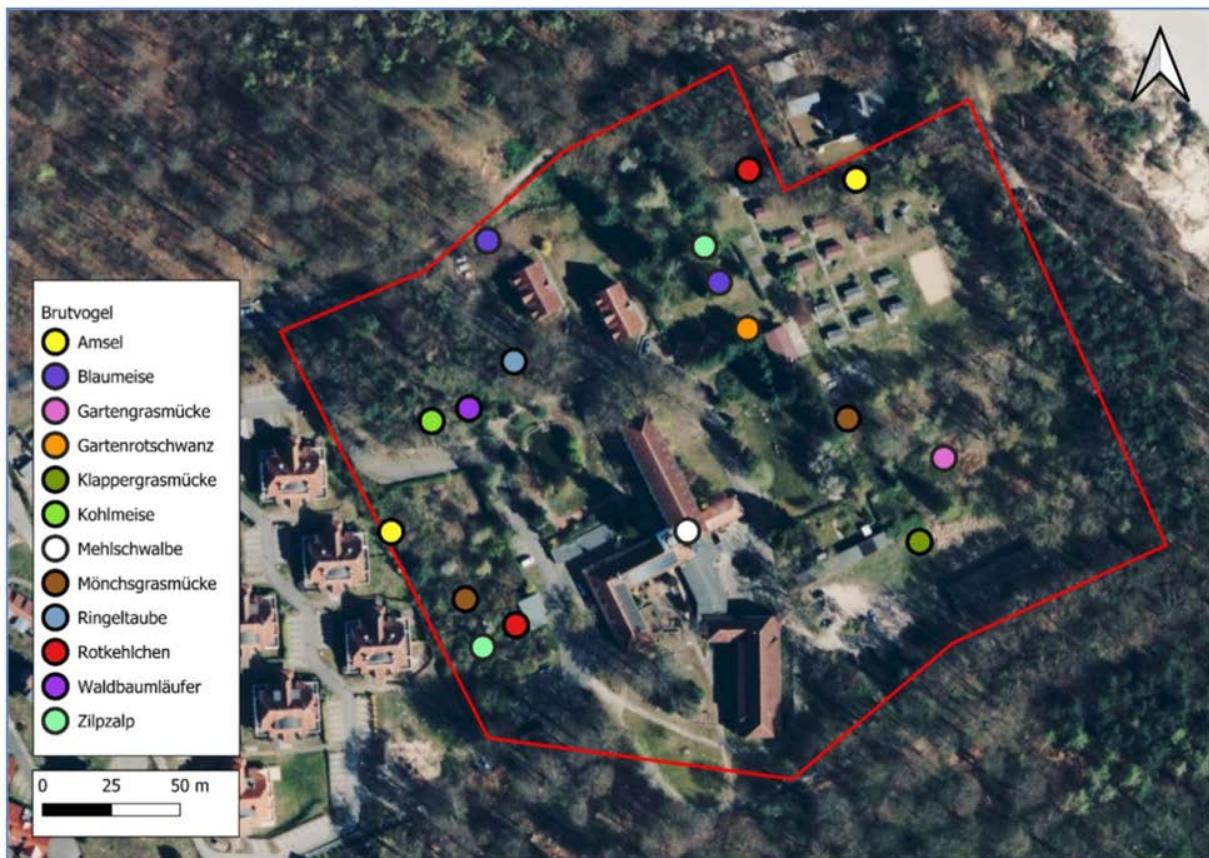


Abb. 2: Brutvogelreviere im Untersuchungsgebiet

Innerhalb des B-Plangebietes wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns als Brutvogel nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet konnten Reviere von Freibrütern (z. B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke), Baumhöhlen- und Baumspaltenbrütern (Kohlmeise und Waldbaumläufer) und gebäudebrütende Vogelarten (Mehlschwalben) nachgewiesen werden.

Insbesondere die großflächigen Brombeersträucher und Gebüsche wurden durch Freibrüter genutzt, aber auch durch verschiedene Vogelarten zur Nahrungssuche oder als Ruheplatz aufgesucht.

Am Hauptgebäude des Senioren- und Pflegeheims wurden Mehlschwalbenvorkommen verzeichnet.

In einem Nistkasten auf dem Gelände des Ferienlagers wurde die Brut durch den Gartenrotschwanz beobachtet. Ein weiteres Männchen dieser Art wurde auf dem Gelände, im östlichen Bereich der Ferienanlage, wiederholt mit typischen Revierverhalten beobachtet. Der Brutplatz befindet sich sehr wahrscheinlich auf dem benachbarten Gelände (Brutverdacht). Weitere Nistkästen im Vorhabengebiet wurden durch Blaumeisen genutzt (je 2 BP).

## **Fledermäuse**

Die Untersuchungsdurchgänge (mindestens sechs Nachtbegehungen) wurden im Zeitraum Mai bis Juli 2023 absolviert.

Es wurde nach potentiellen Quartiersstrukturen und Besiedlungsspuren an Bäumen und Gebäuden gesucht. Insbesondere die abzubrechenden baulichen Anlagen wurden intensiv auf gebäudenutzende Arten hin untersucht. Zudem wurden Detektor erfassungen und Ein-/Ausflugbeobachtungen durchgeführt. Die Artbestimmung erfolgte mittels Lautanalyse.

Im Vorhabengebiet wurden insgesamt sieben verschiedene Fledermausspaltenquartiere festgestellt. Davon befanden sich vier an abzubrechenden Gebäuden auf dem Gelände der Ferienanlage, zwei an den Gästebungalows, ein Quartier am Sozialgebäude und eins am Bau-/Wohnwagen.

Der Bau-/Wohnwagen und das Sozialgebäude werden von kleineren Kolonien/Gruppen der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) genutzt. Im Rahmen der detektorgestützten abendlichen Begehungen wurden Ausflüge von bis zu elf Individuen dieser Art beobachtet.

Ein direkter Besiedlungsnachweis der Bungalows gelang im Erfassungszeitraum nicht. Auf Grund der wenigen Kotspuren und fehlender Artnachweise im Jahr 2023 wird erwartet, dass die Spalten der Bungalows nur sporadisch von Einzeltieren der Gattung *Pipistrellus* (Zwergfledermäuse i. w. S.) als Zwischen-/Tagesquartier genutzt werden. Auf Grund der relativ hohen Frosttoleranz der *Pipistrellus*-Arten sind nahezu ganzjährige Vorkommen in den festgestellten Quartieren möglich.

Am Gebäude des Senioren- und Pflegeheims konnten ebenfalls Einzelquartiere der Mücken- und der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) festgestellt werden. Im Umfeld befindet sich ein sogenanntes Artenschutzhause mit einer größeren Mückenfledermauskolonie und Abendseglervorkommen. Beide Arten, aber auch einzelne Individuen der Zwergfledermaus (*P. pipistrellus*), nutzen das Gelände des Ferienlagers und angrenzende Strukturen als Nahrungs-/Jagdhabitat. Quartiere der Zwergfledermaus wurden im Vorhabengebiet nicht festgestellt, werden jedoch in angrenzenden Wohngebieten erwartet.

Im Kellerraum unterhalb der Garagen, im Westen des Vorhabengebietes, können Überwinterungen einzelner Individuen möglicherweise weiterer Fledermausarten (z. B. Braunes Langohr) nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da der Keller nicht zugänglich ist und nicht vollständig eingesehen werden konnte. Ein direkter Nachweis gelang nicht. Zudem bietet der Garagenkomplex ebenfalls potentielle Spaltenquartiere für vorwiegend Einzeltiere (Tagesquartier).

Im Baumbestand des untersuchten Bereiches wurden keine aktuell genutzten Fledermausquartiere gefunden. Es gibt nur wenige geeignete Strukturen wie Höhlungen oder Spalten, Zwiesel, abstehende Borke oder Stammrisse. In der unmittelbaren Umgebung werden jedoch Quartiere im insbesondere älteren Baumbestand erwartet.



## Reptilien

Zur Erfassung von Reptilien wurde der Geltungsbereich von Mai bis September fünfmal begangen. Entsprechend der „Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“ (2005) wurde die Sichtbeobachtung angewandt, wobei insbesondere die Randbereiche und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden.

Es gelang kein Nachweis der europarechtlich geschützten Zauneidechse. Im Vorhabengebiet sind nur wenige als Zauneidechsenhabitat geeignete Strukturen vorhanden.

Es wurden Reste einer überfahrenen Blindschleiche auf der Siemensstraße nachgewiesen.

Aus der näheren Umgebung ist der Nachweis der Waldeidechse bekannt.

## **Amphibien**

Ab März erfolgten vier Erfassungsdurchgänge. Es wurden die üblichen Methoden zur Erfassung von aquatischen Arten angewandt, insbesondere Verhören und Sichtbeobachtungen am Tag und in der Nacht (mit Hilfe eines Strahlers) sowie Kescherfang.

Im untersuchten Gebiet befindet sich ein Feuerlöschteich. Im Erfassungszeitraum 2023 konnten in dem Gewässer keine Amphibien nachgewiesen werden. Auf Grund der Habitatausstattung (Folienteich mit Mangel an Wasservegetation) stellt das Gewässer derzeit ein kaum geeignetes Laichgewässer für Amphibien dar. Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet fehlt es ebenfalls an Laichhabitaten, so dass insgesamt keine Amphibienhabitare (Laich- oder terrestrische Teilhabitare) vorliegen.

## **Weitere Arten / Tiergruppen**

Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter xylobionten Käferarten nachgewiesen werden, da im Plangebiet derartigen Strukturen (Mulmhöhlen) nicht vorhandenen sind.

Die typischen Futterpflanzen in der Region verbreiteter geschützter Falterarten bzw. deren Raupen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

## **17.3. Schutzwert Pflanzen und Vegetation**

### **Heutige potentiell natürliche Vegetation**

Im Konzept der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation werden in der Vergangenheit erfolgte irreversible/dauerhafte menschliche Veränderungen von Standortbedingungen, die die natürliche Sukzession beeinflussen, mitberücksichtigt (im Gegensatz zu potenzieller natürlicher Vegetation).

Das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern stellt für die heutige potenziell natürliche Vegetation (HPNV) als Obereinheit Buchenwälder mesophiler Standorte dar, die sich am Standort zu Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald ausbilden würden.

Anhand der potenziell natürlichen Vegetation lassen sich die Naturnähe des Bestands und Vegetationsmaßnahmen definieren. Sie dient als Hinweis für die anzustrebende Artenzusammensetzung im Hinblick auf Anpflanzungen landschaftstypischer und standortgerechter Gehölze im Plangebiet.

## **Bestandsdarstellung Vegetation und Biotope**

Die Bestandsaufnahme des Plangebiets beruht auf einer Kartierung vom Juni 2023. Die Kartierung erfolgte auf Grundlage der Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (2013).<sup>13</sup> Die plangraphische Darstellung auf der Grundlage des aktuellen Vermesserplanes befindet sich im Anhang.

Der Geltungsbereich setzt sich aus verschiedenen Nutzungstypen zusammen wie Seniorenheim, Wohnbebauung und Ferienheim.

Das Hauptgebäude des Senioren- und Pflegeheimes ist von einem umfangreichen Wegesystem erschlossen. Neben zwei autogerechten Zufahrten (Straße, Biotop-Code 14.7.5) erschließen zahlreiche Fußwege (versiegelter Fuß- und Radweg, Biotop-Code 14.7.2, Weg, nicht oder teilversiegelt, Biotop-Code 14.7.3) das Gelände bzw. die verschiedenen Aufenthaltsbereiche. In den Außenraum sind verschiedene Sitzbereiche integriert. Die Anlage ist mit Beeten und Rabatten (Biop-Code 13.3.3) gestaltet. Darunter finden sich Staudenpflanzungen mit Gräsern, aber auch niedrigwüchsige Ziersträucher (Cotoneaster, Azaleen) oder flächige Efeubepflanzung. Großflächig bestehen die Anlagen aus Zierrasen (artenarmer Zierrasen, Biotop-Code 13.3.2). In einigen Randbereichen werden diese Grasflächen nicht so intensiv gepflegt, so dass hier artenreichere Varianten entstanden sind (artenreicher Zierrasen, Biotop-Code 13.3.1).

Zu den Außenanlagen des Seniorenheims gehört ebenfalls ein Teich, der als Feuerlöschteich (Biotop-Code 5.6.3) ausgewiesen ist. Umgeben ist der Teich mit einer Pflanzung aus verschiedenen Gehölzen (Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten, Biotop-Code 13.2.2). Auch an weiteren Stellen findet sich dieser Biotoptyp auf dem Gelände. Da es sich oftmals um hochwüchsige Sträucher (z. B. Goldregen) handelt, haben diese Pflanzungen oftmals eine Sichtschutzfunktion (wie im Bereich der Zufahrt) oder sollen das Nebengebäude verdecken. Ebenfalls mit Sichtschutzfunktion befinden sich verschiedene Heckenbepflanzungen um das Hauptgebäude verteilt. Sie bestehen z. B. aus Schneebären, Kartoffelrose und Zwerfspieren (Siedlungshecken aus nicht heimischen Gehölzarten, Biotop-Code 13.2.4).

Neben nicht heimischen (überwiegend gepflanzten) Siedlungsgebüschen befinden sich auch heimische Bestände innerhalb des Geltungsbereiches (Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Biotop-Code 13.2.1). Am westlichen Geltungsbereichsrand befindet sich eine nicht genutzte Fläche, die nicht in die Pflege einbezogen ist. Hier hat sich eine sehr dichte, undurchdringliche Vegetationsschicht aus einigen Bäumen, überwiegend jedoch Sträuchern entwickelt. Zu nennen wären Hartriegel, Hainbuchen, verschiedene Wildrosen, Haselnuss und Aufwuchs aus Eichen. Vereinzelt kommt auch Goldregen oder

---

<sup>13</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Güstrow.

Flieder vor. Teilweise sind die Pflanzen von Brombeeren überwuchert. Ähnliche sehr dicht bewachsene, ungepflegte Vegetationsbestände befinden sich im Norden und zentral gelegen zwischen Garagenkomplex und angrenzendem Buchenwald.

Eine Zufahrtstraße führt auf eine zum Parken bereit gestellte abseits von der Hauptanlage gelegene Fläche. Diese ist zwar nicht vollversiegelt, aber stark verfestigt und schotterreich und somit als teilversiegelt eingestuft worden (teilversiegelte Freifläche, Biotope-Code 13.3.4). An der nördlichen Längsseite steht ein älterer Garagenkomplex. Im Anschluss daran liegt eine Fläche, die mit einem Obstbaum und artenreichen Rasengesellschaften wie ein brachgefallener Garten erscheint. Er ist von einer hohen Hecke und einem blickdichten Zaun umgeben.

Neben dem Hauptgebäude des Seniorenheimes und einigen Nebengebäuden liegen im Osten des Geländes auch ungenutzte z. T. im Verfall begriffene Gebäude, wie der bereits erwähnte Garagenkomplex und ein weiteres ungenutztes Gebäude.

Ebenfalls an der Zufahrtstraße im nordwestlichen Geltungsbereich gelegen befinden sich zwei Wohngebäude. Sie sind durch die Straße und ein internes Wegesystem erschlossen. Zu den Außenanlagen gehören vor allem Zierrasenflächen.

Im östlichen Geltungsbereich betreibt das CJD (Christliches Jugenddorfwerk Deutschland) eine Ferienwohnanlage mit verschiedenen kleinen Wohnhütten, Sport- und Spielbereichen (sonstige Sport- und Freizeitanlage, Biotope-Code 13.9.8). Großflächig bestehen auch hier die Außenanlagen aus Zierrasenflächen.

Umgeben ist der innere Geltungsbereich mit seinen verschiedenen Nutzungsarten von Wald, der entweder als kleinere Restfläche in die Anlage integriert ist oder in zusammenhängende, große Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches überleitet. Die beherrschende Baumart ist dabei die Buche.

Bestände, die mit weiteren Baumarten durchmischt sind oder eine wenig typische Strauch- und Krautschicht aufweisen, wurden als Buchenmischwald (Biotope-Code 1.5.10) eingestuft. In der Baumschicht treten hier auch Kiefern, Eichen oder Birken auf.

Die randlich gelegenen Bestände mit einer für Buchenwälder typischen Krautschicht wurden als frischer bis trockener Buchenwald reicher Standorte (Biotope-Code 1.5.8) angesprochen. Die Baumschicht besteht hier fast ausschließlich aus Buchen. In der Krautschicht kommen Waldmeister, Gelbes Buschwindröschen und Perlgras vor.

Verschiedene Wege verlaufen randlich entlang des Geltungsbereiches (Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt, Biotope-Code 14.7.3). Sie sind Bestandteil eines umfangreichen Fuß- und Wanderwegesystems, das die Ostseeküste entlangführt.

Zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungstypen zählen ein villenartiges Privatwohnhaus (Hausgarten mit Großbäumen, Biotope-Code 13.8.2) mit großen Gartenflächen, das in den Wald hineingebaut wurde, und ein Ferienhausgebiet (Biotope-Code 13.9.6). Dieses besteht aus mehreren Einzelgebäuden mit Ferienwohnungen und gärtnerisch gestalteten Außenanlagen.

Tab. 2: Biotoptypen im Geltungsbereich und Umgriff

Nr.	Biotoptyp	Buchstaben-Code	Bemerkung
<b>Wälder</b>			
1.6.8	sonstiger Eichen- und Eichenmischwald	WEX	
1.5.10	Buchenmischwald	WBX	
1.5.8	frischer bis trockener Buchenwald, reicher Standorte	WBG	
1.14.3	Schlagflur / Waldlichtungsflur, trockener Standorte	WLT	
<b>Einzelbäume</b>			
2.7.1	älterer Einzelbaum / Laubbaum	BBA	
2.7.1	älterer Einzelbaum / Nadelbaum	BBA	
<b>Staudensaum und Ruderalflur</b>			
10.1.3	ruderale Staudenflur	RHU	
<b>Naturferne Stillgewässer</b>			
5.6.3	Feuerlöschteich	SYL	
<b>Vegetationsbestimmte Biotoptypen der Grünanlagen</b>			
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	PWX	
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	PHX	
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten	PHY	
13.2.4	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten	PHW	
13.3.1	artenreicher Zierrasen	PEG	
13.3.2	artenarmer Zierrasen	PER	
13.3.3	Beet / Rabatte	PEB	
13.3.4	nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation	PEU	
13.9.8	sonstige Sport- und Freizeitanlage	PEU	
<b>Biotoptkomplexe der Grünanlagen</b>			
	Gebäude (ohne Biotope-Code Zuordnung)		
13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	PGB	außerhalb des Geltungsbereiches
13.9.6	Ferienhausgebiet	PZF	außerhalb des Geltungsbereiches
<b>Verkehrsflächen</b>			
14.7.2	versiegelter Rad- und Fußweg	OVF	
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	OVU	
14.7.5	Straße	OVL	

Nr.	Biotoptyp	Buchstaben-Code	Bemerkung
	flächige Versiegelung (ohne Biotop-Code Zuordnung)		

## Bäume

Außerhalb der geschlossenen Waldbestände befinden sich im Geltungsbereich verschiedene Einzelbäume, die zu den Außenanlagen des Seniorenheims gehören. Dabei handelt es sich oftmals ebenfalls um Buchen oder auch Eichen und Birken. Auch Rot-Eichen, Walnuss und Erlen kommen vor. Der überwiegende Anteil der Bäume steht gemäß § 18 NatSchAG M-V unter Baumschutz. Sie wurden im Bestandsplan als solche gekennzeichnet.

Wald

Wie bereits unter Biotoptypen erläutert, liegt der Geltungsbereich inmitten von Waldflächen gemäß § 2 LWaldG, die sich bereichsweise auch in den Geltungsbereich hineinziehen. Auf dem Geoportal der Landesforst kann die Abgrenzung der Waldflächen abgefragt werden (siehe folgende Abbildung).

Neben den randlichen in den Geltungsbereich hineinragenden Waldflächen befinden sich zudem zwei Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei hat die nordwestlich gelegene Fläche eine Größe von 2.760 m<sup>2</sup> und die nördlich gelegene 2.940 m<sup>2</sup>.



Abb. 4: nach Forstrecht ausgewiesene Waldflächen (schwarze Umrandung) in und außerhalb des Geltungsbereiches (rote Umgrenzung)

#### **17.4. Schutzbau Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzbau biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotoptverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auftretenden Aspekte zum Schutzbau der Biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt eingebettet in Waldbestände und grenzt in Norden an die Steilküste zur Ostsee. Natürliche Küstendynamik stößt hier auf eine intensive touristische Nutzung. Trotz Beeinträchtigung durch die Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass es sich um einen Bereich mit sehr wertvollen naturnahen Lebensräumen handelt.

Die naturnahen Wälder ziehen sich bis in die Randbereiche des Geltungsbereichs hinein. Auf den Flächen des Plangebiets dominieren jedoch gärtnerisch gestaltete Grünanlagen, die sich im Wesentlichen aus verschiedenen Ziergehölzen zusammensetzen. Die Naturnähe ist auch aufgrund der Pflegeintensität herabgesetzt.

Dies zeigt sich auch daran, dass lediglich für 12 Arten ein Brutnachweis erbracht werden konnte. Keine der Arten hat einen Schutzstatus. Auch Amphibien oder Reptilien (insbesondere die europarechtlich geschützte Zauneidechse) konnten nicht nachgewiesen werden.

Es konnten Einzelquartiere von verschiedenen Fledermäusen auf dem Gelände nachgewiesen werden.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine eher untergeordnete Bedeutung für die biologische Vielfalt.

#### **17.5. Schutzbau Fläche**

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 6,2 ha ein.

Das Plangebiet stellt sich sehr inhomogen dar und schließt neben der Bestandsbebauung inklusive gärtnerisch angelegten Außenanlagen verschiedene Wiesen- und Waldbereiche ein, die sich naturnah darstellen.

Als Standort eines Senioren- und Pflegeheims befindet sich die gesamte Infrastruktur mit Parkplätzen, Wegen, Aufenthaltsbereichen, unterschiedlichen Gebäuden und Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches, d. h. der Anteil bebauter und versiegelter Flächen ist im südwestlichen Geltungsbereich entsprechend hoch.

Daran anschließend erstreckt sich Richtung Düne ein naturnaher, offener von Waldflächen umgebener Bereich, der keinerlei Bestandsversiegelung aufweist. Diese Flächen leiten weiter in den Küstenwald bzw. die Küstendüne.

### **17.6. Schutzgut Boden**

#### **Geologie / Boden / Relief**

Der Ostseeraum ist geologisch betrachtet ein sehr junges Meeresgebiet und erhielt seine heutige Gestalt durch die Formungsprozesse der pleistozänen Kaltzeiten sowie der Küstendynamik der Ostsee in der anschließenden Holozän-Warmzeit. Das Gemeindegebiet wird durch Endmoränen und die Ausläufer eines Gletscherzungengebietes geprägt ("Nordrügen-Ost-Usedomer Vorstoßstaffel").

Das Relief des Geltungsbereiches ist im nordwestlichen Bereich relativ eben bzw. es fällt lediglich um einen Meter Richtung Landesinnere ab. Um bis auf das Straßenniveau der Siemensstraße zu gelangen sind allerdings rund 3,00 m zu überbrücken. Dies bedeutet, dass die Zufahrtsstraße zum Senioren- und Pflegeheim relativ steil und das Pflegeheim im nördlichen Bereich durch eine hohe Böschung begrenzt ist.

Als Bodengesellschaft für diesen Teilbereich des Gemeindegebietes Koserow weist das Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern Sand-Braunerde-Regosol (Braunranker) / Podsol; spätglaziale Tal- und Beckensande, ohne Wassereinfluss (trocken) aus.

Der Bodentyp des Plangebietes lässt sich den Sand-Braunerde/ Braunerde-Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker) bzw. Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z. T. mit Grundwassereinfluss, eben bis wellig zuordnen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Dünengürtels entlang der Küste. Die auf diesen Dünenstandorten ausgebildeten Böden zeichnen sich durch geringe Humusanreicherung und niedriges Nährstoffhaltevermögen aus. Infolge höherer Huminsäure- und Kieselsäurekonzentration neigen diese Böden zur Podsolierung und damit einhergehend zur Verlagerung von Eisen und Mangan. Häufig sind hier Podsole, Braun- und Rosterden anzutreffen.

#### **Altlasten**

Es liegen keine Informationen zu Altlasten im Geltungsbereich vor.

## **Hangausgleichsneigung**

Als vorbereitende Untersuchung wurde ein Gutachten zur Ermittlung der natürlichen Hangausgleichsneigung erarbeitet.<sup>14</sup> Aufgrund der Nähe zur Steilküste war abzuklären, bis wohin gefahrenlos eine Bebauung möglich ist.

Aus der vielfältigen Küstendynamik resultiert die Gefahr von Abbrüchen, so dass es notwendig wurde anhand von ermittelten Bodenkennwerten die natürlichen Hangausgleichsneigungen des Steilufers zu bestimmen und Sicherheitslinien für die Bebauung zu definieren.

Im betreffenden Küstenbereich ist keine Küstenschutzanlage zur Sicherung des Steilufers vorhanden. Der Küstenstreifen ist der Kategorie I zuzuordnen: nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherte Steilufer.

In der Nähe des Geltungsbereiches betragen die Kliffhöhen ca. 22 bis 28 m. Die imaginäre Hangausgleichslinie liegt in einer rechnerischen Entfernung von 10 bis 17 m zur aktuellen Steilküstenkante.

Es wurden verschiedene Bereiche definiert:

- Abstand 65 m: möglich sind bauliche Anlagen zum Aufenthalt von Menschen, überörtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Verkehrsflächen mit massiver Befestigung (S 100 Jahre)
- Abstand 40 m: möglich sind bauliche Anlagen, die nicht zum Aufenthalt von Menschen dienen wie z. B. Lager, Garagen, Anlagen zur örtlichen Ver- und Entsorgung (S 50 Jahre)
- Abstand 27,5 m: möglich sind bauliche Anlagen mit untergeordneter Bedeutung wie Carports, Verkehrsflächen ohne massive Befestigung (S 25 Jahre)

---

<sup>14</sup> PEBA Löcknitz Prüfinstitut für Baustoffe GmbH (2022): Steilufer Koserow / Usedom Ermittlung der natürlichen Hangausgleichsneigung

#### Vorgaben zu den Sicherheitslinien:

- **S<sub>100</sub>**: 100 Jahre (z.B. bauliche Anlagen zum Aufenthalt von Menschen; überörtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen; Verkehrsflächen mit massiver Befestigung) = 65 m
- **S<sub>50</sub>**: 50 Jahre (z.B. bauliche Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen wie Lager, Garagen; Anlagen zur örtlichen Ver- und Entsorgung) = 40 m
- **S<sub>25</sub>**: 25 Jahre (z.B. bauliche Anlagen mit untergeordneter Bedeutung wie Carports; Verkehrsflächen ohne massive Befestigung) = 27,5 m

#### Darstellung von Hangausgleichs- und Sicherheitslinien

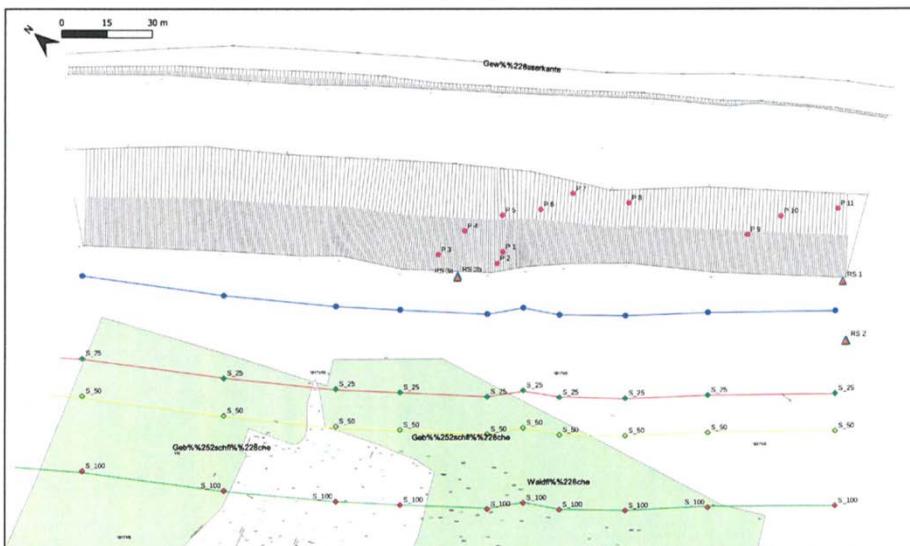


Abb. 5: Hangausgleichs- und Sicherheitslinien

### 17.7. Schutgzut Wasser

#### Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt in direkter Nähe zur Ostsee, einem als Bundeswasserstraße gemäß § 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) eingestuften Gewässer.

Es ist gemäß § 29 des NatSchAG M-V zu beachten, dass an Gewässern I. Ordnung keine baulichen Anlagen in einem Abstand bis zu 50 Meter landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen (Gewässerschutzstreifen). An Küstengewässern ist abweichend ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten (Küstenschutzstreifen).

Auf dem zum Senioren- und Pflegeheim gehörenden Grundstück wurde ein Teich als Löschwasserteich angelegt.

#### Grundwasser

Der Geltungsbereich ist Richtung Südwest durch einen mittleren Grundwasserstand gekennzeichnet. Hier beträgt der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante etwa 2 - 5 m.

Richtung Ostsee bzw. der Steilküste steigt der Flurabstand auf 10 m an.

#### Trinkwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen.

Nordwestlich angrenzend an das Gemeindegebiet befindet sich in Zemplin das Wasserschutzgebiet Karlshagen (MV\_WSG\_1848\_03). Das Schutzgebiete reicht mit der Schutzone IV bis an das Gemeindegebiet und ist ca. 3,5 km vom Geltungsbereich entfernt.

### **Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **17.8. Schutzgut Luft**

Lufthygienische Belastungen über das übliche Maß hinaus sind nicht bekannt. Als wesentlicher Emittent von Luftschadstoffen wäre der Verkehr für das Schutzgut Luft ausschlaggebend.

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.<sup>15</sup> Jedoch gibt es in der Nähe keine Messstation, die den Hintergrund von Koserow abbilden würde.

Folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind benannt:

- Im Jahresmittel dürfen die PM10- und die NO2-Konzentration von 40 µg/m<sup>3</sup> nicht überschritten werden.
- Der 24-Stunden-Grenzwert der PM10-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

### **17.9. Schutzgut Klima**

Die Gemeinde Ostseebad Koserow gehört großklimatisch zum Ostseeküstenklima. Das Klima wird als gemäßiges Meeresklima klassifiziert. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,7 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 746 mm.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand unmittelbar an der Steilküste umgeben von Wäldern und der Oberflächenstruktur des Geländes mit einer lockeren Bebauung ist klimatisch von Freilandverhältnissen im Planungsgebiet auszugehen.

Der Klimaeinfluss der Ostsee (temperaturstabilisierend, höhere Luftfeuchtigkeit, stärkere Windexposition) bildet das klimaprägende Element. Durch die Windverhältnisse an der Ostsee herrschen sehr gute klimatische Austauschbedingungen vor. Auch die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände tragen positiv zu Austauschfunktionen bei.

Gegebenenfalls können bei windstillen, sonnigen Wetterlagen auf den vorhandenen versiegelten Flächen verstärkte Erwärmungen durch die Aufheizung der Oberflächen stattfinden und die klimatische

---

<sup>15</sup> <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

Ausgangssituation geringfügig belasten. Das Planungsgebiet unterliegt jedoch im Allgemeinen keinen klimatischen Belastungen.

### **17.10. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ostseebades Koserow. Die unmittelbar südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Bebauung stellen ein- bis zweigeschossige Ferienhaus- und Hotelanlagen dar. Von allen weiteren Seiten wird das Seniorenheim umschlossen von ausgedehnten Waldflächen insbesondere Laubholzwäldern mit der vorherrschenden Art Buche.

Die Gehölzkulisse Richtung Nordosten stellt eine gründominierte Zäsur dar, so dass die dahinterliegende Ostsee vom Geltungsbereich nicht wahrgenommen werden kann. Die waldartigen Strukturen stellen einen wesentlichen Wert für das Landschaftsbild dar.

Das Landschafts- und Ortsbild im Planungsgebiet wird geprägt durch die Bebauung des Seniorenheims inklusive Außenanlagen und den naturnahen Bereichen um die Wiesen- und Waldflächen, die sich entlang der Grenzen des Geltungsbereiches ziehen.

Die gärtnerischen Anlagen des Seniorenheims sind zierpflanzendominiert. Die Außenanlagen haben eine hohe Pflegeintensität, so dass sie sich wenig naturnah darstellen. Integriert in diese Flächen sind diverse Alt- bzw. Waldbäume, die sich besonders prägend im Außenraum darstellen.

Negativ auf das Landschaftsbild wirken sich die großen zusammenhängend versiegelten Flächen um das Pflegeheim aus. Diese stellen jedoch auch ein wesentliches Element für den Zulieferer- und Besucherverkehr dar.

Wie bereits zum Schutzgut Boden / Relief beschrieben sind rund 3,00 m zu überbrücken, um auf das Straßenniveau der Siemensstraße zu gelangen. Dadurch befindet sich in den nördlichen Außenanlagen des Seniorenheims eine relativ hohe und steile Böschung, die jedoch genutzt wurde, um hier einen Aufenthaltsbereich als Aussichtspunkt zu gestalten.

### **17.11. Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten. Zu beachten sind direkt angrenzende nationale Schutzgebiete:

#### **Naturschutzgebiet (NSG\_260) Streckelsberg**

Das westlich direkt angrenzende Waldgebiet wurde bereits am 12.12.1957 unter Schutz gestellt.

Das 36 ha große Gebiet dient zum Schutz und Erhalt einer bewaldeten Kliffranddüne sowie eines Moränenkliffs.

Der Streckelsberg stellt mit rd. 60 m die höchste Erhebung an der Küste des Landkreises dar.<sup>16</sup> Er entstand als Endmoräne während der letzten Eiszeit und war ursprünglich unbewaldet. Da das Kliff inklusive Düne diverser Erosion ausgesetzt war, pflanzte der damalige Oberförster Schrödter 1818 auf dem Berg Rotbuchen und Kiefern an. Als Nebeneffekt stellte sich eine interessante Flora und Fauna ein.

Das Kliff bietet Einblick in die geologischen Lagerungsverhältnisse, allerdings ist seit den 1980er Jahren die Küstendynamik im Bereich des Moränenkliffs durch den Bau von Buhnen, Wellenbrechern und einer Brandungsmauer unterbrochen, so dass es zum größten Teil zugewachsen ist.

Das Gebiet ist über einen überregionalen Wanderweg am Fuße des Berges erschlossen. Auch oberhalb führt ein Weg entlang der Kliffkante.

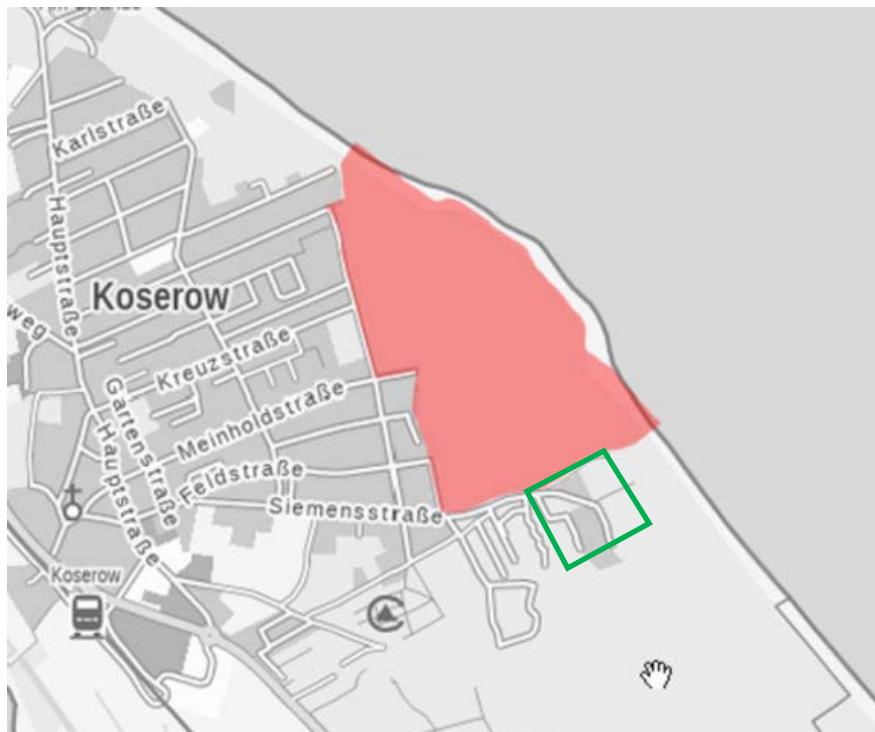


Abb. 6: NSG Streckelsberg (rote Kennzeichnung, grün = Geltungsbereich)

#### **LSG "Insel Usedom mit Festlandgürtel"**

Mit Verordnung vom 05. Februar 1996 ist ein Teil des Landkreises Ostvorpommern (seit 01.01.2011 Vorpommern-Greifswald) zum LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (LSG Verzeichnis Nr.: 22-0001-00) erklärt. Von der Unterschutzstellung sind im Zusammenhang bebaute Gebiete im Sinne des § 34 BauGB ausgenommen.

---

<sup>16</sup> <https://www.kreis-vg.de/Landkreis/Naturschutz/Baumschutz/index.php?La=1&object=tx,2164.3638&kat=&kuo=2&sub=0>

Dazu zählt auch das Seniorenheim bzw. der Geltungsbereich.

Nach § 4 der Schutzgebietsverordnung sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

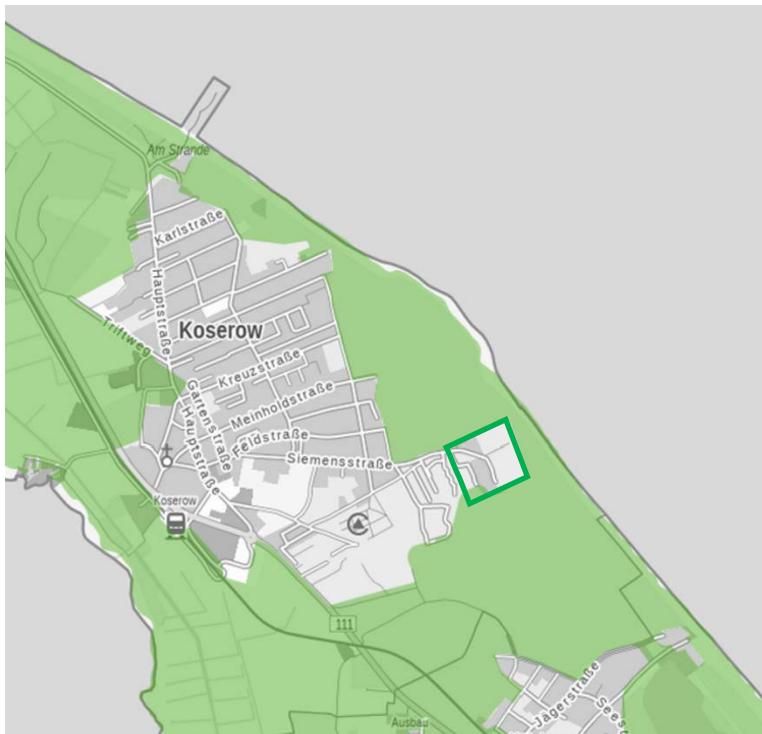


Abb. 7: LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (grüne Kennzeichnung, dunkelgrün = Geltungsbereich)

Internationale Schutzgebiete (europäischen Schutzgebietssystem "Natura 2000") sind in einer Entfernung von ca. 1,5 km am Achterwasser zu finden:

**Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung GGB (DE\_2049-302) Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff**

Das Gebiet weist eine Gesamtgröße von 53.197 ha auf und umfasst einen ausgedehnten Landschaftsraum zwischen Peenemünde im Norden, Anklam im Westen, Kamminke und Altwarp im Osten sowie Ueckermünde im Süden, der in erster Linie durch die Küstengewässer Peenestrom, Krumminer Wiek, Achterwasser, Kleines Haff sowie das naturnahe Untere Peenetal geprägt wird. Die Küstengewässer nehmen einen Anteil von ca. 85 % der Gebietsfläche ein.

### **Europäisches Vogelschutzgebiet (DE\_1949-401) Peenestrom und Achterwasser**

Die Vogelschutzgebiete gelten als besondere Schutzgebiete (Special Protection Areas - SPA) und gehören dem europäischen Schutzgebietssystem "Natura 2000" an. Die Auswahl der Vogelschutzgebiete erfolgt für besonders bedrohten Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie hier die Rast- und Durchzügler von internationaler Bedeutung, insbesondere die Vogelgilde der Fischfresser.

Räumlich überlagern sich das Vogelschutzgebiet und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung weitgehend.

#### **17.12. Schutzbau Mensch und seine Gesundheit**

Das Plangebiet ist überwiegend anthropogen geprägt. Lediglich im Übergang zu den umgebenden Wäldern befinden sich naturnahe Bereiche.

Innerhalb des Plangebietes findet Wohnnutzung in zwei Mehrfamilienhäusern statt, die weitaus prägendere Nutzung liegt allerdings auf der Senioren- und Pflegeeinrichtung. Das mehrstöckige Gebäude liegt zentral im Geltungsbereich und dominiert diesen.

Alle weiteren Nutzungen wie das Ferienlager mit kleinen Bungalows im Norden des Geltungsbereiches sind untergeordnete Nutzungen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um private und öffentliche Grundstücke.

Für eine öffentliche Erholungsnutzung ist der Untersuchungsbereich nicht gedacht. Die ausgedehnten Grünanlagen stehen den Bewohnern und ihren Besuchern zur Verfügung.

Dennoch ist das Gelände nicht abriegelt und kann sowohl von der Siemensstraße als auch durch Nebenzugänge vom östlich vorbeilaufenden Wanderweg begangen werden.

Eine öffentliche Erholung findet außerhalb des Geltungsbereiches Richtung Ostsee statt. Der Strandabgang und die Strandzone selber bilden den Kernpunkt der touristischen Attraktivität. In diesem Bereich findet der Großteil der erholungswirksamen Tätigkeiten wie Schwimmen, Spielen, Sonnen etc. statt. Weitere Nutzungen sind Fahrradfahren, Spazieren gehen oder Reiten.

Zudem verläuft direkt nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend eine regional bedeutsame Radroute.

#### **Lärm**

Aufgrund des Nutzungsdruckes ist im Untersuchungsgebiet von Lärmemissionen auszugehen. Diese können z. B. durch touristische Nutzung verursacht werden und stellen sich als Freizeit- und Sportlärm

dar. Des Weiteren sind die südwestlich angrenzenden Hotels und Ferienwohnungen eine Geräuschquelle.

Die verlängerte Siemensstraße wird von diversen Fahrzeugen genutzt um möglichst nah und ohne größere Fußwege zum Ostseestrand zu gelangen. In direkter Nähe zum Geltungsbereich befindet sich ein behindertengerechter Strandzugang.

Dennoch liegt die Pflegeeinrichtung abgeschirmt inmitten einer Waldkulisse. Von einer erheblichen Lärmbelastung kann nicht ausgegangen werden.

### **17.13. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend befinden sich keine Kultur- und Sachgüter, auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## **18. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung**

Der FNP stellt für den Geltungsbereich „Sondergebiet Ferienhäuser“, „Sondergebiet Pflegeheim“ sowie Grün- und Waldflächen dar.

Damit werden die bereits vorhandenen Nutzungen wie das Senioren- und Pflegeheim, aber auch das ehemalige Kinderferienlager im Bestand dargestellt. Bei einer Nichtdurchführung der Planung bliebe die Nutzung des Plangebietes wie bisher bestehen.

Damit könnten eine langfristige Planung für das Seniorenheim und der Abbau von Kapazitätsdefiziten nicht erfolgen. Dies stellt auch das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dar. Für den Sozialraum III inklusive Koserow heißt es, dass „die Kapazitäten im ambulanten Bereich der Pflege, der ambulant betreuten Wohngruppen, des Betreuten Wohnens und des barrierearmen Wohnens zukünftig nicht mehr bedarfsdeckend sind.“ (vgl. Begründung Kapitel 6).

## **19. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Ziele (Festsetzungen) des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzwertbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

### **19.1. Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere**

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2023 eine artenschutzfachliche Untersuchung<sup>17</sup> durchgeführt, aus der sich Betroffenheiten ableiten lassen.

Es werden vorerst allgemein zutreffende Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere getroffen. Ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen unter Kapitel 2.7 artenschutzrechtliche Einschätzung.

Im Rahmen der allgemeinen Auswirkungsprognose sind aber bereits folgende Wirkungen absehbar.

#### **Bau- / abrissbedingte Auswirkungen**

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, sie sind kurzzeitiger Natur und belasten i. d. R. nur vorübergehend. In der Bauzeit wird es durch Geräusche, visuelle Effekte sowie stoffliche (Stäube) und mechanische (Erschütterungen) Auswirkungen zu Störungen kommen. Zu nennen sind:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme bzw. zeitweise Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten,
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen,
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen (Verfüllarbeiten),
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr,
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere,
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel,
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen.

---

<sup>17</sup> Berg, Jens (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow „Am Steinberg“ im Zusammenhang mit der 7- Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow

Das Vorhabengebiet ist über die Siemensstraße erschlossen. Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Die Freimachung der zu bebauenden Bereiche ist mit Gehölzfällungen und -rodungen, der Beseitigung krautiger Vegetationsbestände, Abbruch-, Entsiegelungs- und Erdarbeiten verbunden. Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfindet.

Diese bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren. Unter Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

Für die Fledermäuse sollte der Schutzzeitraum ausgeweitet werden auf November bis März für die Winterquartiere und Mai bis September für die Wochenstuben.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Mit der Realisierung der Planung gehen anlagebedingt Biotope, hier insbesondere Gehölzaufwuchs verloren. Dabei kommt es zum Verlust von Lebensraumstrukturen für Tierarten. Zu nennen sind:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung),
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen,
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes,
- visuelle Wirkungen (optische Störung/ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes),
- Flächenentzug und Barriereeeffekte durch Einzäunung/ Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen,
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna).

Bei dem vorgesehenen Abriss von Bestandsgebäuden gehen Lebensraumstrukturen von gebäudebewohnenden Arten verloren (vgl. Kapitel 2.7 Artenschutz).

Durch die Umnutzung der Vorhabenfläche gehen Brut- und Nahrungshabitate verschiedener Vogelarten und auch für die Fledermäuse verloren. Für Freibrüter ist insbesondere die Rodung von Gebüschen/Sträuchern nachteilig. In der unmittelbaren Umgebung fehlen großflächige Gebüsche oder Sträucher, so dass ein Ausweichen auf andere Habitate nur begrenzt möglich ist. Es ist zudem davon auszugehen, dass in umliegenden Bereichen Reviere bereits besetzt sind.

Es ist allerdings auch der Schutz von Bestandsvegetation vorgesehen wie die randlichen Waldflächen, die in die Neuplanung integriert werden. Diese stellen weiterhin Lebensraumstrukturen für die Fauna bereit. Auch große Teile der jetzigen Grünanlagen bleiben erhalten und werden in die Neuplanung übernommen.

Zudem werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Bei der Ausweisung einer Mindestbegrünung können Bestandsbäume angerechnet werden, so dass hier ein weiterer Anreiz zum Erhalt von Bestandsvegetation geschaffen wurde.

Auch eine festgesetzte Mindestbegrünung der Baugebiete und der Stellplatzanlage kann neue Habitatstrukturen ermöglichen.

Bei der vorgesehenen Bebaubarkeit bleiben auch Gebietsflächen unbaut und unversiegelt erhalten und können gärtnerisch gestaltet werden.

Bei einer Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und neue Lebensräume entstehen.

## **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Als betriebsbedingte Wirkungen können sich Störwirkungen durch die mit der Verdichtung einhergehende zunehmende menschliche Präsenz für das verbleibende naturnahe Umfeld ergeben.

Betriebsbedingt sind insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)

- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Eine potentielle Gefahr der Tötung oder Verletzung stellen zudem Glasflächen von Neubauten dar. Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen von Gebäuden führen immer wieder zu Verlusten, weshalb Minderungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Sollten großflächige Verglasungen geplant sein, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung zu beachten. Notwendige Informationen stellt die Broschüre der Schweizerischen Vogelschutzwarte zur Verfügung.<sup>18</sup>

Sowohl die Beleuchtung als auch die Verglasung können nicht in einem Bebauungsplan über Festsetzungen geregelt werden, da hier der bodenrechtliche Bezug fehlt.

## **19.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Vegetation**

### **Bau- / abriss- und anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem vollständigen und flächigen Verlust von Biotoptstrukturen kommen. Davon betroffen sind jedoch nur einzelne Teile des Geltungsbereiches. Insbesondere Waldfächen und Grünanlagen werden in das Konzept übernommen und als solche festgesetzt.

Vorgesehen ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes auch Teile des wertvollen Baumbestandes außerhalb von Grün- und Waldfächen zu erhalten.

Eine Überplanung bzw. der Verlust von Vegetationsstrukturen ist insbesondere in den Bereichen WA 1 - 3, SO Pfl 2 und des SO Str mit Parkplatz zu erwarten.

Für das SO Pfl2 geht insbesondere Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten verloren. Dieses besteht lediglich aus einzelnen Großbäumen, der weitaus größere Anteil setzt sich aus Sträuchern zusammen. Das Baufenster im WA 1, in dem eine Neubebauung zugelassen wird, ist derzeit mit

---

<sup>18</sup> [https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2023/Glasbroschueren%202022\\_221202\\_mail\\_%20D.pdf](https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2023/Glasbroschueren%202022_221202_mail_%20D.pdf)

artenarmen Zierrasen bestanden. Für WA 2 wird das ehemalige Ferienlager überplant. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bestehen im Wesentlichen aus artenarmen Zierrasen.

In wertgebende Vegetationsstrukturen wird für das WA 3, den Bau des Parkplatzes und der Strandversorgung eingegriffen. Für den Bau des Parkplatzes ist die Fällung diverser Bäume bzw. die Umwandlung von Wald notwendig.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können durch grünordnerische Festsetzungen wie eine Mindestbegrünung oder Stellplatzbegrünung minimiert werden. Für die Berechnung der notwendigen Anzahl zu pflanzender Bäume ist eine Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen vorgesehen, so dass ein Anreiz besteht vorhandene Bäume zu erhalten.

Es bleiben Grundstücksflächen unbebaut und unversiegelt, die gärtnerisch beplant werden können. Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen zusätzlich minimiert werden.

Die unvermeidbaren Auswirkungen auf Biotoptflächen im Plangebiet werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt und bewertet.

## **Einzelbäume**

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen Einzelbäume, die nicht in das Konzept integriert werden können.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 Meter, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Den Stammdurchmesser der Einzelbäume im Geltungsbereich hat der Vermesser mit 0,3 m bis 0,6 m angegeben. Dies entspricht einem Stammumfang von 0,95 m bis 1,90 m.

Wird im Zuge der Umsetzung die Fällung der gesetzlich geschützten Bäume unumgänglich, ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen (im Rahmen der Naturschutzgenehmigung). Der Ersatz für gefällte gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Derzeit ist nicht vollständig absehbar, wie viele Bäume gefällt werden müssen, so dass die Antragstellung auf die Ebene der Baugenehmigung verschoben wird.

## **Wald**

Der Geltungsbereich ist fast vollständig von Wald umgeben, der sowohl von Süden als auch Osten bis in den Geltungsbereich hineinragt. Diese Bereiche bleiben erhalten und werden als Wald festgesetzt. Auch für den nördlichen Gehölzbestand hat die Forstbehörde die Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG festgestellt. Dabei handelt es sich um Buchenmischwald. Ein Teilbereich befindet sich an der verlängerten Siemensstraße. Hier ist die Errichtung eines Parkplatzes vorgesehen. Eine Waldumwandlung § 15 LWaldG ist zu beantragen.

Ein weiterer Waldbereich befindet sich eingegrenzt von den Erschließungsstraßen zum Senioren- und Pflegeheim. Dieser Bereich ist von den übrigen großflächigen Waldgebieten abgeschnitten, hat aber dennoch die Flächengröße, um als Wald nach § 2 LWaldG eingestuft zu werden. Die Fläche bzw. sämtliche Bäume sollten erhalten bleiben. Jedoch wird die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und verliert somit ihre Waldeigenschaft. Dementsprechend müssen sie gemäß § 15 LWaldG trotz Erhalt der Gehölze umgewandelt werden.

§ 20 Landeswaldgesetz legt zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand einen Abstand von 30 Metern zum Wald für die Errichtung baulicher Anlagen fest. Diese Waldabstandslinie ist im Bebauungsplan dargestellt und wird nicht überschritten bzw. mit den zur Umwandlung vorgesehenen Waldflächen eingehalten. Der Parkplatzneubau würde sich innerhalb der Waldabstandslinie befinden, dafür hat die Forstbehörde eine Zustimmung in Aussicht gestellt.

## **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope sind als nicht gravierend einzustufen. Für die Bewohner werden Grünflächen erhalten und Neue angelegt, die für einen Aufenthalt geeignet sind. Es ist davon auszugehen, dass es zu keiner Zerstörung der Bepflanzung kommen wird, unsachgemäßes Betreten der Anlagen wird ebenfalls ausgeschlossen. Für die Bewohner sind die Anlagen durch ein umfangreiches Wegenetz begehbar.

### **19.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

#### **Bau- / abrissbedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager, die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit der geplanten Neubebauung werden Bereiche in Anspruch genommen, die auch vorher schon einer Nutzung wie z. B. dem Ferienlager unterlegen waren. Diese Bereiche sind zwar derzeit überwiegend nicht versiegelt, jedoch anthropogen vorgeprägt. Andere Ausweisungen innerhalb des Bebauungsplanes stellen insbesondere eine Bestandssicherung dar. Beim Wohngebiet WA 1 handelt es sich um eine Verdichtung bereits bestehender Strukturen.

Der Geltungsbereich liegt am Rande eines Siedlungszusammenhangs, ist aber durch die Siemensstraße vollständig erschlossen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf für Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen und vorbeeinträchtigten Flächen zu decken, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch sensiblerer Flächen vermieden werden kann.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

## **19.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

### **Bau- / abrissbedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Durch fachgerechtes Abtragen, Zwischenlagern und Auftragen des Ober- und Unterbodens können Bodenfunktionen zumindest bereichsweise wieder regeneriert werden.

Um die Belastungen für Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme möglichst gering zu halten, sind die in Anspruch zu nehmenden Flächen (z. B. Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtung etc.) generell auf ein Minimum zu reduzieren.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die Versiegelung führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen. Besonders die Filter- und Pufferfunktionen gehen hierbei verloren. Die Lebensraumfunktionen werden ebenso

erheblich beeinträchtigt. Die unvermeidbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt und bewertet.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind sicher- bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. Bodenverdichtungen und Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der maximal möglichen Überbaubarkeit mit Ausweisung einer maximal zulässigen Grundfläche sowie der festgelegten möglichen maximalen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 BauNVO. Diese Ausweisungen erfolgen für die Teilbereiche des Geltungsbereiches getrennt.

Große Teile innerhalb des Geltungsbereiches werden als Wald oder Grünfläche ausgewiesen und so in ihrem Bestand gesichert.

Auch innerhalb der Wohn- und Sondergebiete verbleibt ein Anteil an Fläche unversiegelt. Dieser kann gärtnerisch angelegt werden und weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für Stellplätze und Wege einen wasserdurchlässigen, sicherfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen, können die Eingriffe vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

## **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Insbesondere die Sandböden besitzen aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden.

Alle Anlagen sind dementsprechend nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik herzustellen, so dass betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszuschließen sind.

## **Altlasten**

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

## **19.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

### **Bau- / abrissbedingte Auswirkungen**

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich hier um einen Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser und gut sickerfähigem Boden handelt, zu verhindern.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Der Versiegelungsgrad sollte so gering wie möglich gehalten werden und wasserdurchlässige, sickerfähige Bebauungen (z. B. Stellflächen, Parkplätze etc.) bevorzugt werden. Dementsprechend sind textliche Festsetzungen aufgenommen, um die befestigten Stellplatz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dies ermöglicht weiterhin eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich eignen sich grundsätzlich für eine Versickerung. Voraussetzung dafür ist, dass die Versickerung schadstofffrei erfolgt, damit negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass die Versickerung von Regenwasser innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt. Welche Art der Versickerung bevorzugt wird, steht mit dem jetzigen Stand der Planung noch nicht fest.

### **19.6. Auswirkungen auf das Schutzbau**

#### **Bau- / abrissbedingte Auswirkungen**

Es können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben. Diese Auswirkungen werden als unerheblich für das Schutzbau bewertet.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Mit Planumsetzung geht auch eine Verkehrszunahme bzw. erhöhte Luftschaadstoff-Emission einher, die jedoch insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden kann. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Luftqualität innerhalb der Grenzwerte liegt. Auch mit einer Verkehrszunahme wird es nicht zu einer Grenzwertüberschreitung kommen.

Mit der vorgesehenen neuen Parkplatzanlage kann Suchverkehr vermieden werden.

### **19.7. Auswirkungen auf das Schutzbau Klima**

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Veränderungen des lokalen Klimas oder großräumige Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Veränderungen der Oberflächenstruktur durchgeführt, die wirksam zu einer Beeinflussung des Lokalklimas führen könnten. Der Charakter des Gebietes wird nicht grundsätzlich verändert. Es ist somit von einer geringen Betroffenheit dieses Schutzbau auszugehen.

An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich mit den ausgedehnten Wäldern Bereiche mit einer klimaökologischen Ausgleichswirkung. Waldflächen bilden ein eigenes Klima aus, das sich üblicherweise durch ein homogenes Bestandsklima mit einer geringen Tagesamplitude auszeichnet. Diese klimatischen Eigenschaften können auf die bebauten Flächen ausgleichend wirken.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches können mittels grünordnerischer Festsetzungen minimiert werden. Klimatisch wirken sich der Bestandserhalt der Wälder, der Grünflächen und von Alt-Bäumen sowie die Festsetzung zur Mindest- und Stellplatzbegrünung positiv aus, da damit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt.

Wesentlich für die klimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich ist der Erhalt des Großbaumbestandes und der Waldflächen. Es ist zwar vorgesehen für Teile des Waldbestandes eine Waldumwandlung zu beantragen, der Gehölzbestand als solcher bleibt jedoch erhalten und wird per Festsetzung als Grünfläche geschützt, so dass damit auch seine klimatische Wirkung vollständig erhalten bleibt.

### **Bau- / abriss- sowie betriebsbedingte Auswirkungen**

Für das Schutzgut Klima sind keine bau-, abriss- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

### **19.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Im Allgemeinen werden eine vielfältige, naturnahe Ausprägung und ein hoher Grünanteil als positiv empfunden. Ein Verlust dieser Landschaftselemente beeinträchtigt das Landschaftsbild.

Die Veränderung des Ortsbildes erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen.

Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Orts- und Landschaftsbildcharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter erhalten bleibt.

### **Bau- / abrissbedingte Auswirkungen**

Mit dem Abriss bzw. der Beseitigung der Vegetationsstrukturen beginnen sukzessive die Veränderungen und der Eingriff in das Landschaftsbild.

## **Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit der Umsetzung der Planung sind keine wesentlich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Grundlage der städtebaulichen Planung war stets auch die Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten unter gleichzeitiger behutsamer Weiterentwicklung.

Im Sondergebiet Pflege 1 wird die Bestandsbebauung festgesetzt. Die Neubebauung des Sondergebietes Pflege 2 liegt zwischen dem Bestandsgebäude und der angrenzenden westlichen Bebauung, orientiert sich dementsprechend Richtung der bereits baulich vorgeprägten Strukturen.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 wird der Bestand behutsam verdichtet. Bei der Neubebauung handelt es sich um einen zusätzlichen Wohnblock, der sich jedoch an den vorhandenen beiden Gebäuden orientiert.

Die beiden Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 stellen den stärksten Eingriff in das Landschaftsbild dar. WA 2 wird auf den ehemaligen Strukturen der Ferienhäuser entstehen. WA 3 greift in die Bestandsvegetation ein. Die Geschossigkeit wird auf lediglich 2 Geschosse begrenzt, so dass sich die Gebäude maßvoll in die Umgebung einfügen.

Die festgelegte Geschossigkeit in den weiteren Gebieten ordnet sich dem Bestandsgebäude unter und ermöglicht eine landschaftliche Einbindung der geplanten Gebäude. Es entstehen keine Baulichkeiten, die durch ihre Höhenentwicklung den Eindruck eines Fremdkörpers hervorrufen.

Weitere Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wie die Mindest- und Stellplatzbegrünung haben ebenfalls das Ziel, das Plangebiet zu durchgrünern, um Eingriffe in das Schutzgut zu mindern.

Als wesentliche landschaftsbildprägende Struktur kann der umgebende und in den Geltungsbereich hineinragende Wald angesehen werden. Dieser bleibt erhalten und wird festgesetzt, so dass er als wesentlicher Sichtschutz für die Neubebauung weiterhin fungieren kann.

## **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Es sind keine erheblichen, betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## **19.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ entlang der südlichen beziehungsweise östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Eine Neubebauung innerhalb des LSG ist nicht vorgesehen. Alle innerhalb des LSG befindlichen Vegetationsstrukturen bleiben erhalten. Auswirkungen auf das LSG können insbesondere mit dem Erhalt der Waldbestände vermieden werden, da damit die baulichen Anlagen weiterhin von einem dichten Gehölzgürtel umgeben sind und von tangierenden Wanderwegen kaum wahrgenommen werden können. Dementsprechend wird der Schutzzweck des LSG nicht berührt.

Dies dient u. a. dem Schutz des Landschaftsbildes, welches eines der wesentlichen Schutzzwecke des LSG darstellt. Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes können daher ausgeschlossen werden.

### **Küstenschutzbereich**

Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Küstenschutz. Von der oberen Steiluferkante ist ein Sicherheitsabstand von 100 m einzuhalten, in dem die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen nicht zulässig ist. Dieser Abstandsstreifen (Sicherheitslinie S100) wurde ermittelt und in die Planzeichnung aufgenommen.

## **19.10. Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch und seine Gesundheit**

### **Bau- / abriss- und anlagenbedingte Auswirkungen**

Die möglicherweise baubedingt auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund der Abstände zu angrenzenden Feriensiedlungen können negative Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Baubedingte Lärmentwicklung ist jedoch nur zeitlich begrenzt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte. Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen / Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)**

Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch sind hauptsächlich aufgrund von Lärm zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Lärmelastung im Planungsbereich nicht erheblich verändern.

Für das seniorengerechte Wohnen ist ein begrünter Innenhof geplant, eventuell vorhandene Lärm spitzen durch Erholungssuchende im angrenzenden Küstengebiet können so durch die abschirmenden Gebäude reduziert werden.

Langfristig soll die Planung ebenfalls dazu beitragen die Lärmsituation u. a. durch den Parksuchverkehr zu entspannen.

### **19.11. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend, so dass bau- / abriss- und anlagenbedingte sowie betriebsbedingte Auswirkungen ausgeschlossen sind.

### **19.12. Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung

Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Bewirtschaftung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

#### **19.13. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

Zu beachten sind die Vorgaben der Hangausgleichs- bzw. Sicherheitslinien. In einem Abstand von 27,5 m zur aktuellen Steilküstenkante sollten keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

#### **19.14. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

**19.15. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnte und zu Grenzwertüberschreitungen führt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten.

**19.16. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Im Zusammenhang mit der Siemensstraße und dem Strandzugang sind hinsichtlich Schallemissionen allgemeine Vorbelastungen des Planungsgebietes vorhanden. Dies gilt vor allem für Verkehrslärm, der Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Menschen und die menschliche Gesundheit haben kann. Dieser ist aber in einem verträglichen Maß anzunehmen und führt nicht zu einer erheblichen Belastung.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

**19.17. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Im Vergleich zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 mit einer Zunahme der anfallenden Menge an stofflichen Abfällen zu rechnen, da eine Verdichtung des Gebietes angestrebt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass die anfallende Menge an stofflichen Abfällen ordnungsgemäß über die kommunalen Entsorgungsunternehmen gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald behandelt und entsorgt werden. Mit dem Aufkommen besonderer oder gefährlicher Abfallarten ist bei den vorgesehenen Nutzungen nicht zu rechnen.

Die abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

**19.18. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannte „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

#### **19.19. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es sind keine weiteren Verfahren in der Umgebung bekannt.

#### **19.20. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es, auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzwert Klima hinausgehen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung können bereits erste Anpassungsstrategien entwickelt werden.

Die Maßnahmen sollen die Widerstandsfähigkeit der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen und stellen wesentliche Denkanstöße für eine klimataugliche Planung dar, auch wenn sie keinen Niederschlag in textliche Festsetzungen finden konnten.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatz- und Verkehrsanlagen) können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Die geplante Festsetzung zur Stellplatzbegrünung wirkt dieser Belastungssituation entgegen.

Weitere Festsetzungen wie eine Mindestbegrünung mit Erhalt von Alt-Bäumen, der Erhalt und die Ausweisung von großflächigen Grünflächen sind ebenfalls geeignet, durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten die mikroklimatische Belastung zu mindern und sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebietes auszuwirken.

Die Festsetzung zur Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann durch erhöhte Verdunstungsraten ebenfalls zu einer positiven Bilanz beitragen.

Auch wenn hierzu keine Festsetzungen aufgenommen wurden, bieten folgende Maßnahmen Möglichkeiten klimagünstige Bedingungen zusätzlich zu stärken:

- Planung schattiger Freiflächen,

- Erhöhung des Rückstrahlvermögens durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialen,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Räume (Frischluftschneisen)
- südexponierte Ausrichtung von Gebäuden (solardachtauglich)
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind jedoch grundsätzlich keine hohen Anfälligkeitkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

#### **19.21. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung werden keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen nutzungarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

#### **20. Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung**

Im besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG sind (fast) alle europäischen Vogelarten, bestimmte Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen sowie bestimmte Pflanzen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten gültig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Verstöße gegen Verbotstatbestände sind unter bestimmten Bedingungen möglich, bedürfen aber einer Ausnahmeentscheidung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Ausnahmevervoraussetzungen sind im Verfahren darzulegen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung (z. B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar.

Im Jahr 2023 erfolgten faunistische Kartierungen, auf deren Grundlage ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)<sup>19</sup> für das Plangebiet erarbeitet wurde. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Tatbestände und die erforderlichen Maßnahmen werden im Folgenden dargestellt.

## **20.1. Brutvögel**

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) gelten bei genehmigungsfähigen Eingriffen für alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (§ 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten handelt es sich um häufige bis sehr häufige Vogelarten, die zudem überwiegend störungstolerant sind.

Durch die Umnutzung der Vorhabenfläche gehen Brut- und Nahrungshabitate verschiedener Vogelarten verloren.

Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 erlischt bei der überwiegenden Anzahl der vorkommenden Brutvogelarten (Freibrüter) nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Für Freibrüter ist insbesondere die Rodung von Gebüschen/Sträuchern nachteilig. In der unmittelbaren Umgebung fehlen großflächige Gebüsche oder Sträucher, so dass ein Ausweichen auf andere Habitate nur begrenzt möglich ist. Es ist zudem davon auszugehen, dass in umliegenden Bereichen Reviere bereits

---

<sup>19</sup> Berg, Jens (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow „Am Steinberg“ im Zusammenhang mit der 7- Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow

besetzt sind. Andererseits werden auch Grünflächen neu geschaffen, in denen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können, so dass neue Habitate entstehen.

Zur Vermeidung von Tötungen und erheblichen Störungen durch Rodungen ist entsprechend die Vogelbrutzeit zu berücksichtigen. Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abtrag der Vegetation, Fällung der Bäume) ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel möglich. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann damit durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Daneben gibt es Arten, die ihre Niststätten über mehrere Jahre nutzen. Dazu zählen Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Diese zählen zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten.

Werden mit Planumsetzung dauerhaft geschätzte Lebensstätten zerstört, erfüllt dies einen Verbotstatbestand. Für die Höhlen- und Nischenbrüter sind dann zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Maßnahmen notwendig. Diese sind als sogenannte CEF-Maßnahmen vorgezogen, d. h. bevor der Verbotstatbestand eintritt, zu realisieren. Ersatz-Nistkästen sollten spätestens vor Beginn der sich anschließenden Brutsaison zur Verfügung stehen.

An keinem der abzubrechenden Gebäude wurden gebäudebrütende Vogelarten festgestellt.

Es liegen Anzeichen für eine Nutzung von Baumhöhlen vor (z. B. durch die Höhlenbrüter Amsel oder Blaumeise). Derzeit kann nicht mit abschließender Sicherheit gesagt werden, ob Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden müssen. Dementsprechend ist es notwendig zu fällende Bäume kurz vor der Beseitigung erneut auf dauerhaft geschützte Lebensstätten zu untersuchen.

Für alle eventuell notwendigen Ersatzniststätten eignet sich der zu erhaltende Gehölzbestand in den festgesetzten Grünflächen.

Die detaillierte Darlegung der Betroffenheiten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt tabellarisch im Artenschutzfachbeitrag. Mit Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

## **Fledermäuse**

Alle Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-RL streng geschützt. Es konnten vier verschiedene Arten festgestellt werden.

Im Vorhabengebiet wurden insgesamt sieben verschiedene Fledermauspaltenquartiere festgestellt. Davon befanden sich vier an abzubrechenden Gebäuden auf dem Gelände der Ferienanlage, zwei an den Gästebungalows, ein Quartier am Sozialgebäude und eins am Bau-/Wohnwagen.

Das Bauvorhaben hat Auswirkungen auf geschützte Lebensstätten und zudem gehen kleinräumige Jagd-/Nahrungshabitate verloren. Fledermäuse stellen an Einzelquartiere keine besonderen Anforderungen, diese werden innerhalb der Aktivitätszeit z. T. täglich gewechselt. Beim Wegfall eines Quartieres ist daher ein Ausweichen zu erwarten. Im Untersuchungsgebiet gehören die festgestellten Quartiere jedoch zu einem Quartierverbund, so dass der Wegfall Einflüsse auf die lokale Population haben wird. Es sind Ausweich- und Ersatzlebensstätten erforderlich, insbesondere da gebäudebesiedelnde Arten vielfachen Gefährdungen ausgesetzt sind und Summationseffekte berücksichtigt werden müssen.

Dementsprechend sind vorgezogen als sogenannte CEF-Maßnahmen (d. h. bevor der Verbotstatbestand eintritt) Ersatz-Quartiere an vorhandenen Gebäuden anzubringen. Kann dies nicht erfolgen oder ist es ausschließlich möglich Ersatz-Quartiere in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren, würde es sich um sogenannte FCS-Maßnahmen handeln. Diese Maßnahmen erfolgen erst, wenn eine Zerstörung der vorhandenen Quartiere bereits stattgefunden hat. Hier ist es notwendig eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Die notwendige Anzahl der Ersatz-Quartiere wäre im Laufe des weiteren Verfahrens mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durch die Umnutzung der Flächen und Neubebauungen sind zunehmende Störungen durch Emissionen künstlicher Beleuchtungen (Wegebeleuchtung, Außenbeleuchtung Gebäude) möglich. Lichemissionen können über das Plangebiet hinaus zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitaten führen, so dass Minderungsmaßnahmen vorsorglich erforderlich sind.

Die detaillierte Darlegung der Betroffenheiten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt tabellarisch im Artenschutzfachbeitrag. Mit Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

## **21. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1A Abs. 3 BauGB**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

## **21.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird folgendermaßen berücksichtigt:

Grundsätzlich ist es sinnvoll, einen vorhandenen Bedarf (hier Pflegeeinrichtung) in bereits verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen, die zudem anthropogen vorgeprägt sind bzw. bereits genutzt wurden, zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und zusätzliche Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es bereits Bestandsbebauung, die es in einem verträglichen Rahmen zu verdichten gilt. Angrenzenden Bereiche sind bereits als Wohn- bzw. Ferienhausgebiete genutzt und bebaut. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche erscheint hier sinnvoll, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung möglicherweise naturnaher Flächen zu verhindern.

Die Fläche des Plangebietes ist bereits durch die Siemensstraße angebunden. Dennoch handelt es sich bei dem Gebiet um einen weitestgehend ruhigen Bereich, der sich für seniorengerechtes Wohnen und die Pflege sehr gut eignet.

Zur Vermeidung und Verringerung von Neuversiegelung wird die zu überbauende Fläche der Sondergebiete für eine Haupt- und Nebenversiegelung über Grundflächenzahlen geregelt, die auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt ist. Die verbleibenden unversiegelten Flächen können begrünt werden. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Es ist vorgesehen eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zuzulassen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt gewährleistet sind.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild werden eine Mindest- und Stellplatzbegrünungen aufgenommen. Die Festsetzungen erhalten einen Zusatz, wonach vorhandener Baumbestand, der den Mindestanforderungen entspricht, angerechnet werden kann. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, weiteren Alt-Baumbestand zu erhalten.

Außerdem bleiben großflächige Grünflächen erhalten bzw. werden als Solche festgesetzt. Der überwiegende Anteil der Waldflächen wird in das Konzept integriert, die Flächen bleiben erhalten und ebenfalls festgesetzt.

Eine weitere Waldfläche bleibt zwischen den Erschließungsstraßen der Pflegeeinrichtung erhalten. Sie wird zwar formal umgewidmet, die Bäume bleiben jedoch alle erhalten. Die Fläche wird als Grünfläche festgesetzt. Dies kann ebenfalls Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna minimieren und negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild entgegenwirken.

Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung und Versiegelung auf die kleinklimatische Situation können durch den Erhalt der Gehölze und Neupflanzungen vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung / Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung des Baugebietes mit Bäumen (über Baumneupflanzungen und Erhalt) sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude integriert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so gemindert werden.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken.

Bei den Aufgrabungen im Nahbereich von Gehölzbeständen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Es ist ein fachgerechtes Abräumen und eine getrennte Lagerung des Oberbodens sowie kulturfähigen Bodens vom übrigen Bodenaushub (entsprechend DIN 18 300 „Erdarbeiten“) vorzusehen. Dadurch kann ein Erhalt standorttypischen Bodenmaterials sowie eines biologisch aktiven Oberbodens gewährleistet werden.

Da sich das Plangebiet am Siedlungsrand zur offenen Landschaft befindet, ist im Bereich der Außenanlagen zu berücksichtigen, dass Beleuchtungseinrichtungen so gestaltet werden, dass sie auf Insekten keine anlockende Wirkung bzw. Fallenwirkung haben (Abstrahlung nur nach unten, langwelliges Licht, Dichtung gegen Eindringen von Insekten).

## **21.2. Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1A Abs. 3 BauGB**

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird, der ausgleichspflichtig ist, ist die planungsrechtliche Situation maßgebend. Diese Einstufung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens erarbeitet. In Abhängigkeit davon kann unter Umständen die Eingriffsregelung zur Anwendung kommen.

Die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs stellen dann die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) (Neufassung 2018) dar.

## **21.3. Eingriffsermittlung**

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und den damit ausgewiesenen Flächen kann festgestellt werden, dass neben umfangreichem Erhalt von Wald und Bestandsgrünflächen verschiedene Bereiche für eine Neuplanung ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete Pflege, Neubau Parkplatz und Erschließung sowie Sondergebiet Strandversorgung.

Mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erhöhung der Versiegelung. Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurden für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt.

Dabei werden die verschiedenen Nutzungen von unterschiedlichen Trägern entwickelt. Folgende Abbildung zeigt die Zuordnung von Baugebiet und Träger:



Abb. 8: Eingriffsverursacher (Grundlage: Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier, Vorentwurf 08.08.2024)

### Privater Träger

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 soll auf den privaten Flächen die Möglichkeit geschaffen werden zusätzlich zu den beiden bestehenden Mehrfamilienhäusern ein weiteres Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten zu errichten.

### Gemeinde

Das Planungsziel der Gemeinde Koserow ist die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes, um das ungeordnete Parken im Wald zu unterbinden. Zudem soll zur Versorgung der Strandbesucher der Bau eines Versorgungskiosk inklusive öffentlichem WC ermöglicht werden.

Dazu werden das Sondergebiet Strandversorgung und die Verkehrsfläche mit Zweckbindung „Parkplatz“ festgesetzt. Die Siemensstraße wird bis zum Parkplatz verlängert.

## **Landkreis**

Das Seniorenwohn- und Pflegeheim wird vom Landkreis betrieben. Dementsprechend wird der Eingriff der mit der für die Sondergebiete Pflege 1 und 2 sowie die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 3 einhergehende Entwicklung dem Landkreis zugerechnet.

### Waldumwandlung

Für die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde und des Landkreises ist es notwendig in bestehende Waldflächen einzugreifen.

Für den Bau des Parkplatzes und des Sondergebietes werden Waldflächen überplant, die die Landesforstbehörde als Waldflächen gemäß § 2 LWaldG eingestuft hat. Für diese Waldflächen ist eine Umwandlung gemäß § 15 LWaldG zu beantragen.

Für den forstfachlichen Ausgleich legt die Forstbehörde den Kompensationsumfang für die Umwandlung fest. Die zur Kompensation erforderlichen Waldpunkte können üblicherweise in einem Waldkompensationspool eingezahlt werden. Dieser wird mit Vorlage des Kompensationsumfanges im weiteren Verfahren gesucht und im Umweltbericht dargestellt.

Da die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern auch als Eingriff gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes anzusehen (§ 12 Absatz 1 Nr. 20 NatSchAG M-V) ist, muss die Überplanung der Waldbiotope auch als Eingriffsflächenäquivalents dargestellt werden.

Um eine Doppelkompensation zu vermeiden, kann der forstfachliche Ausgleich auf den naturschutzfachlich zu erbringenden Ausgleich angerechnet werden.

Die Gehölzflächen am Eingang zum Senioren- und Pflegeheim sollen vollständig erhalten bleiben. Über die entsprechende Darstellung im Bebauungsplan werden sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Forstbehörde hat für diese Fläche ebenfalls die Waldeigenschaft festgestellt. Da für sie aber dennoch eine andere Zuständigkeit geplant ist, müssen sie gemäß § 15 LWaldG trotz Erhalt der Gehölze umgewandelt werden.

Als Flächengröße wird insgesamt mit 2.760 m<sup>2</sup> angegeben. Sie setzt sich aus Buchen und verschiedenen weiteren Baumarten wie Eichen und Kiefern zusammen.

Für den forstfachlichen Ausgleich wird die Forstbehörde als Waldäquivalenzwert für die Umwandlung einen Kompensationsumfang in Waldpunkten ermittelt. Die erforderlichen Waldpunkte können in

einem Waldkompensationspool eingezahlt werden, welcher im weiteren Verfahren gefunden werden muss.

Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist gemäß § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern auch als Eingriff gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes anzusehen (§ 12 Absatz 1 Nr. 20 NatSchAG M-V).

Es handelt sich jedoch nicht um einen Totalverlust, der zu einem dauerhaften unwiederbringlichen Verlust der Biotopfunktionen führt. Die Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Weitere Ermittlungen zur Darstellung des Eingriffs und möglicherweise zu erbringende Kompensationsmaßnahmen werden erst im Entwurfsstadium erarbeitet, wenn die planungsrechtliche Einstufung vorliegt. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für alle weiteren Eingriffe werden die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) (Neufassung 2018) Anwendung finden.

## **22. Zusätzliche Angaben**

### **22.1. Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB werden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Neben der Auswertung des Artenschutzfachbeitrages erfolgte eine Biotopkartierung.

Folgende vorliegende Untersuchungen wurden für die Bewertung herangezogen, die in der Anlage zum Bebauungsplan vorliegen:

- Jens Berg (2024): Artenschutzfachlicher Fachbeitrag
- (Liste wird mit Vorlage weiterer Gutachten vervollständigt)

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

## **22.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

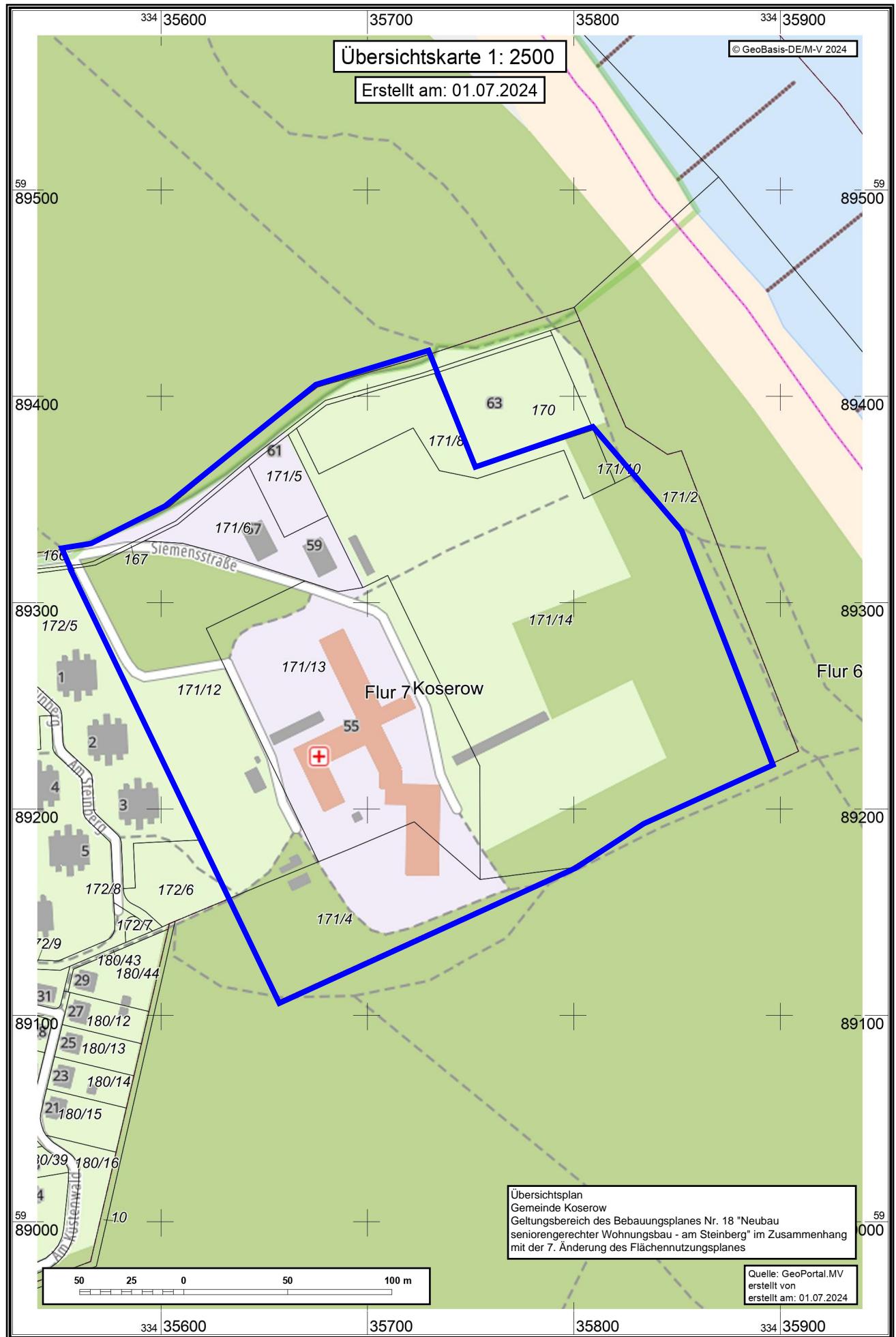
Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen.

Für den Fall, dass erhebliche Umweltauswirkungen auftreten, ist insbesondere eine Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

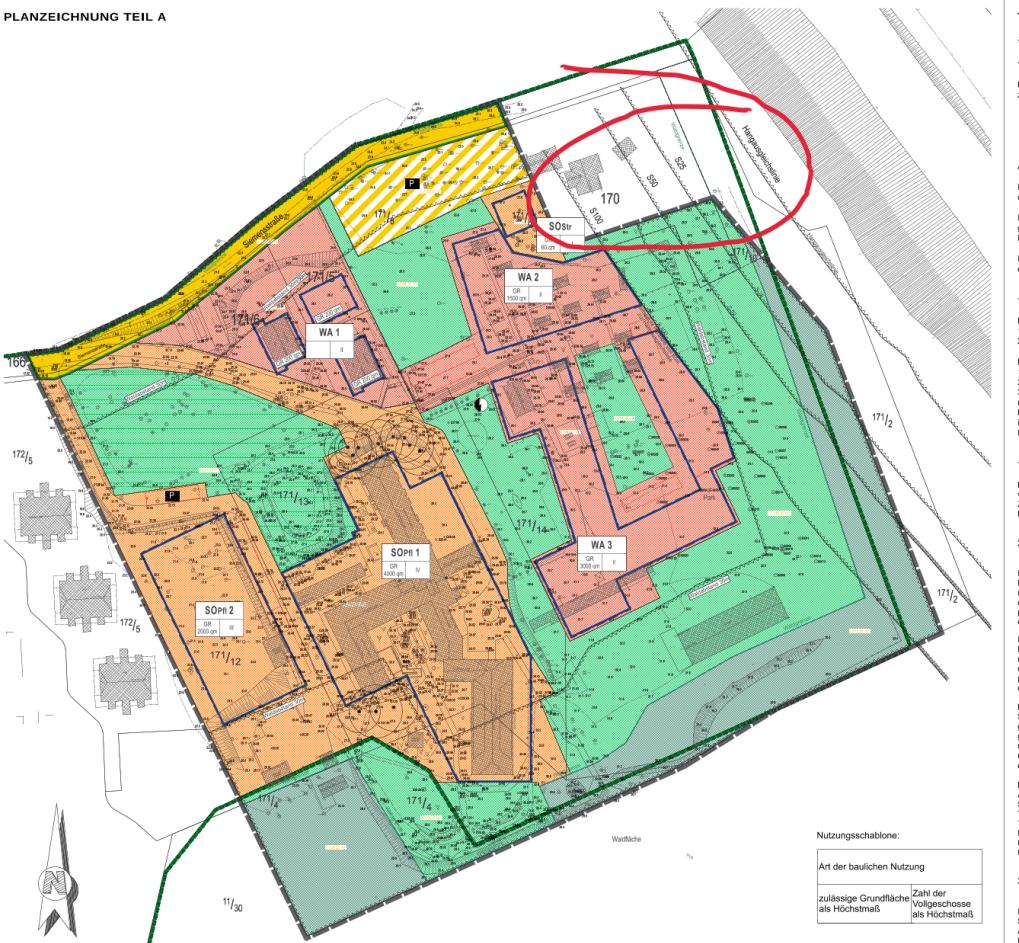
## **23. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

*wird im weiteren Verfahren ergänzt*



# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow - Vorentwurf -

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung)
- SO PI Sondergebiet - Pflegeheim (mit Nummerierung)
- SO Str Sondergebiet Strandversorgung

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 / 0,6 / 0,8 Grundflächennahm
- 1 / 1,2 / 1,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- P Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

### Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB)

- Waldfläche

### Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr.082 "Insel Usedom mir Festlandsgürtel"

### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18

- vorhandene Gebäude (Vermessungsplan)

## TEXT TEIL B

### 1. PLANUNGSRECHTLEICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 und § 11 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise sind nur Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zugelassen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur solche Wohngebäude zulässig, die für Senioren bestimmt sind.

In den Sondergebieten Pflegeheim (So PI 1 und So PI 2) nach § 11 BauNVO sind ein Pflegeheim mit medizinischen, gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen sowie Wohngebäude mit Appartements für das Personal des Pflegeheims und Gästeappartements für Besucher des Pflegeheims zulässig.

In dem Sondergebiet Strandversorgung (SO Str) nach § 11 BauNVO sind ein Verkaufskiosk für die Strandversorgung, ein öffentliches WC sowie öffentliche Pkw-Stellplätze zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt

1. durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
2. die Zahl der Vollgeschosse.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen,
  2. Nebenflächen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzzurechnen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vorm Hundert überschritten werden, im den WA 1 bis WA 3 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, in den So PI 1, So PI 2 und SO Str höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauten wie Vordächer, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m vor die jeweiligen Außenwand ist zulässig, soweit die Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit der Außenwand nicht entgegenstehen. Allseitig umlaufende Auskrüppungen, mit Ausnahme von Durchgangsständen, sind unzulässig.

#### 2. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - Mindestbestimmung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind je 250 m² Wohngebäudefläche ein standortgerechter, hochstammiger Laubbau der Pflanze großkröniger Laubbau zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Da die pflanzenden Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 16 cm aufweisen. Es muss eine mindestens 12 m² unverstellte Baumfläche zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume eingerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

In den Sondergebieten Pflege So PI 1 und So PI 2 sind je 500 m² Sondergebäudefläche ein standortgerechter, hochstammiger Laubbau der Pflanze großkröniger Laubbau zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Da die pflanzenden Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 16 cm aufweisen. Es muss eine mindestens 12 m² unverstellte Baumfläche zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume eingerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Die innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" gelegenen ebenerdigen Stellplatzflächen, die zu pflanzen sind, zu pflanzen. Für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gilt: Je angelegte sechs Park-Stellplätze ist eine standortgerechte, hochstammige Laubbau der Pflanze großkröniger Laubbau zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es ist pro Baum jeweils eine mindestens 12 m² große Pflanzfläche zu sichern. Da die pflanzenden Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 16 cm aufweisen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume eingerechnet werden, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

#### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Verpflichtung

Im Vier-Sterne-Planfläche Zweckbestimmung "Parkplatz" in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 und dem Sondergebiet Strandversorgung ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hieron ausgenommen.

#### 171/8 Flurstücknummern und Flurstücksgrenzen Bestand (Vermessungsplan)

Höhen über HN (Vermessungsplan)

#### 316 Baum (Vermessungsplan)

#### Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) - siehe Einschränkung

#### S100 Sicherheitslinie zur Hangausgleichslinie nach § 89 Abs. 3 LWaG M-V

Waldabstand 30 m Waldabstandslinie nach § 20 LWaG M-V

#### Übersichtsplan



## Präambel

Aufgrund des § 10 Baugebundes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch ART 3 vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschluss über die Befassung mit der Satzung der Gemeinde Koserow über den Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), verlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2023 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.2024 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" und zusätzlich am 21.12.2023 auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter <https://www.amtusedom.de> offiziell bekanntgemacht.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

3. Die fruhtzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder per Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" und zusätzlich gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter <https://www.amtusedom.de> offiziell bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und  
Montag bis Mittwoch von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr und  
Dienstag von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und  
Donnerstag von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

5. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

6. Der katastomäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde am ..... als richtig dargestellt bestimmt. Hinsichtlich der lagegenauen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Zinnowitz, den ..... (offiziell best. Vermessungsgenieuer)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesesehen und kann und über den Inhalt Aufkunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" offiziell bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abteilung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlösung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

## Gemeinde Koserow

### Amt Usedom Süd

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow - Vorentwurf

■ Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25 / 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom  
Tel.: +49 (038375) 20804 | Fax: +49 (038375) 20805  
[www.achim-dreischmeier.de](http://www.achim-dreischmeier.de) | [dreischmeier@achim-dreischmeier.de](mailto:dreischmeier@achim-dreischmeier.de)

Erstatum: 25.04.2023 Maßstab: 1:1000 Blattgröße: 78,0 / 59,4 CAD-Name: 250331-B-Plan 1 PlanzVorentwurf.pln  
Planstand: 28.04.23 08.08.24 04 - 2025