

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage

GVKo-0826/23-2

öffentlich

Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow- Am Steinberg" der Gemeinde Koserow in der Fassung von 10-2025

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 30.10.2025
---	-----------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss Koserow (Vorberatung)	07.01.2026	Ö
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)		Ö

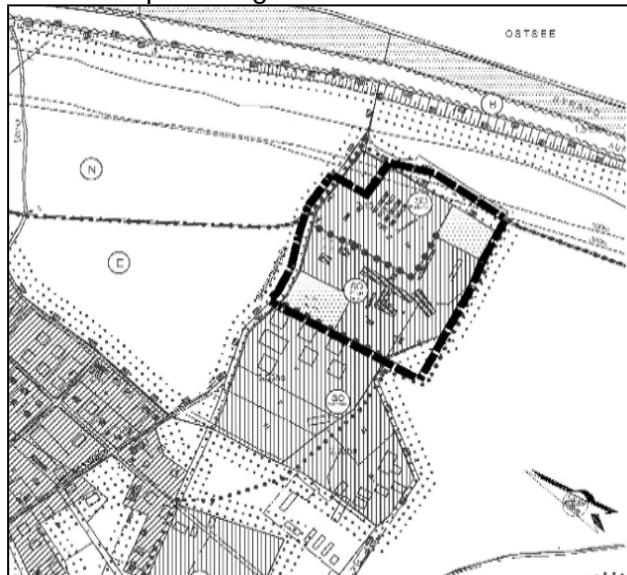
Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Planzeichnung von 03 – 2025 und der Begründung 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. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich:

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

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt:



Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes – Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow (ohne Maßstab)

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.

Anlage/n

1	251020 Koserow 7. Änder. FNP Begründung Vorentwurf (002) (öffentlich)
2	251020 Koserow FNP 7.ÄndPlanzVorentwurf (öffentlich)

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gemeindevertretung Koserow	13						

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Ostseebad Koserow**



**Begründung mit Umweltbericht
10 – 2025**

Vorentwurf

Gemeinde Ostseebad Koserow

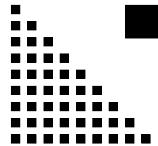
Der Bürgermeister

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
www.achim-dreischmeier.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:

Umweltbericht:



STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Str. 20 13469 Berlin
Fon 030 · 417 05 670 Fax 030 · 417 05 678
info@buero-wallmann.de www.buero-wallmann.de

Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkung.....	5
I	BEGRÜNDUNG	
1.	Anlass und Zielstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow	5
2.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	5
3.	Geltungsbereich.....	6
4.	Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	7
5.	Bestandssituation	8
6.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	8
7.	Inhalt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
8.	Erschließung	12
II	UMWELTBERICHT	
9.	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung.....	13
10.	Fachrecht.....	13
10.1.	Baugesetzbuch	13
10.2.	Naturschutzgesetz	13
10.3.	Artenschutzrecht.....	14
10.4.	Biotopschutz	15
10.5.	Baumschutz.....	15
11.	Fachplanungen	15
12.	Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose.....	17
12.1.	Naturräumliche Gliederung	17
12.2.	Tiere	17
12.3.	Pflanzen und Biotope.....	18
12.4.	Boden / Fläche	19
12.5.	Wasser.....	19
12.6.	Klima / Luft.....	20
12.7.	Orts- und Landschaftsbild	21
12.8.	Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht.....	21
12.9.	Mensch.....	22
12.10.	Kultur- und sonstige Sachgüter	22
12.11.	Wechselwirkungen	22

12.12.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
13.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	23
14.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen	23
15.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
16.	Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	24
17.	Maßnahmen der Umweltüberwachung.....	24
18.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24

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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow

Zielstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und die geplanten Nutzungen nicht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegen, 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 rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigefügt.

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. Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens werden keine eigenen artenschutzfachlichen Untersuchungen vorgenommen. Die Kenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 18 werden zusammenfassend genannt. Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens erfolgt nur eine allgemeine Standorteinschätzung (Abschnitt 14. Artenschutzrechtliche Einschätzung).

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

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

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 in Koserow. 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.

Die Größe beträgt ca. 6,2 ha.

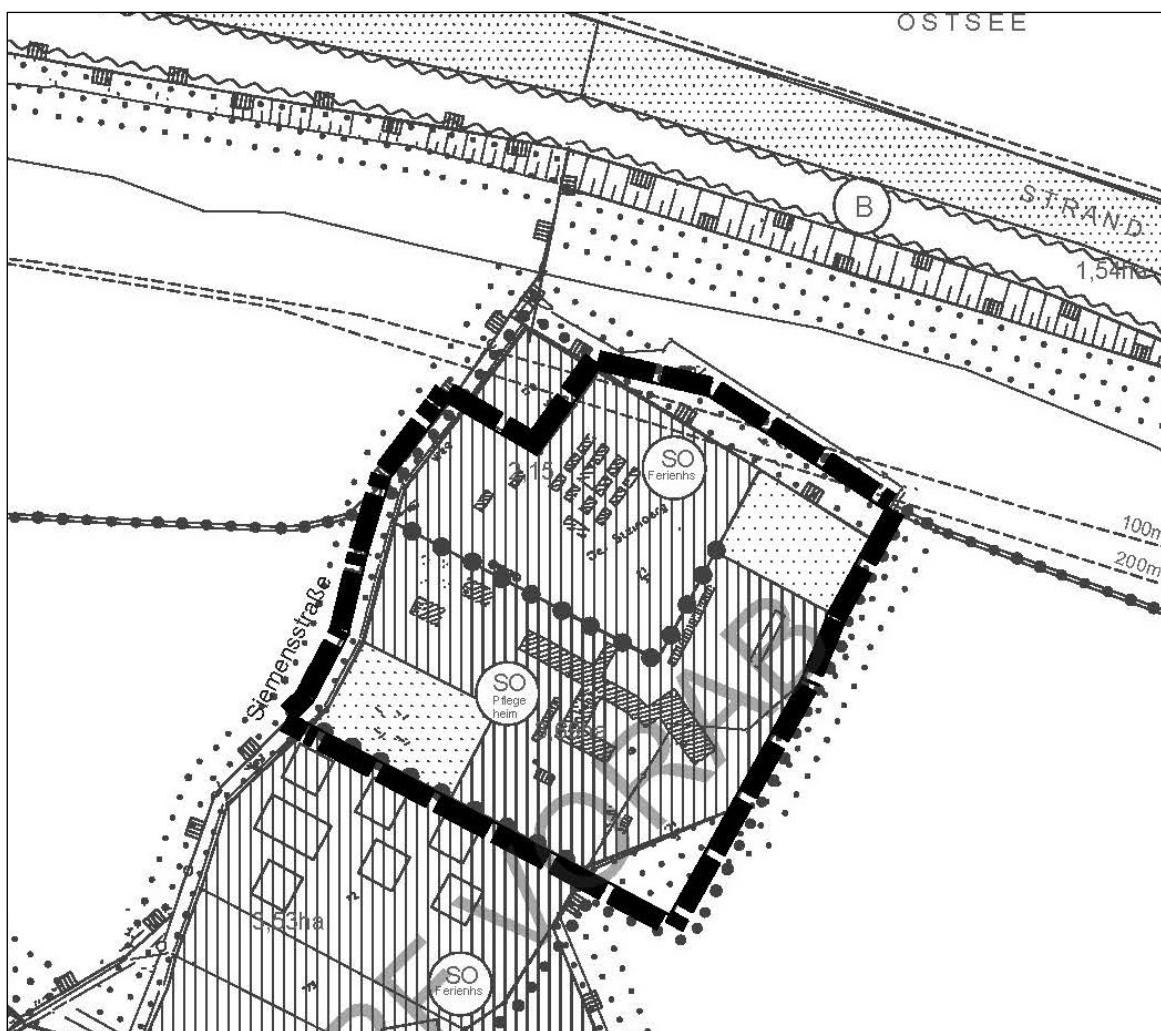


Abbildung 1 Geltungsbereich des ursprünglichen Flächennutzungsplanes - -ohne Maßstab

4. Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich beinhaltet im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ein „Sondergebiet Ferienhäuser“, ein „Sondergebiet Pflegeheim“ sowie Grün- und Waldflächen (Abb. 1). 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.

Weiterhin ist in dem Planausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ Nummer LSG_082 eingetragen.

5. Bestands situation

Das Senioren- und Pflegeheim des Ostseebades Koserow 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.

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

Angrenzend neben dem Senioren- und Pflegeheim liegt eine Fläche, die langjährig als Kinderferienlager genutzt und die jetzt aufgegeben wurde. An der Siemensstraße wurden zwei Mehrfamilienhäusern mit je 12 Wohneinheiten errichtet.

Das Plangebiet ist verkehrsseitig erschlossen über die Siemensstraße, die hier in etwa 60 m endet. Entlang der Steilküste verläuft ein überregional bedeutsamer Hauptrad- und Wanderweg.

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

Randbereiche des Plangebietes sind gemäß Waldkarte MV Waldflächen.

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

6. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß Regionalem Raumplanungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Koserow als Gemeinde des Nahbereiches Zinnowitz und als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahen 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.

Die vollständige Stellungnahme ist angehängt.

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

Es 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.

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 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

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

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.

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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich der 7. Änderung wird die Fläche des Sondergebietes Pflegeheim SO Pfl an die tatsächlich erforderliche Fläche angepasst. Weiterhin wird eine Wohnbaufläche W nach § 1 BauNVO ausgewiesen. Mit diesen Festsetzungen zur Art der Nutzung kann das vordringliche Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 18 - die Sicherung des Bestandes des Senioren- und Pflegeheimes Koserow, ergänzt

mit einem Gebäudeneubau für Mitarbeiterwohnungen und Gästeappartements, sowie die Ausweisung von Baugebieten für seniorengerechtes Wohnen – in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan gebracht werden.

Mit dieser Änderung sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Bebauungsplan Nr. 18 zu entwickeln.

Im Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ wird explizit geregelt, dass – mit Ausnahme der Wohnbebauung auf den Privatflurstücken 171/5 und 171/6 an der Siemensstraße - ausschließlich seniorengerechte Wohnungen bzw. Mitarbeiterwohnungen und Gästeappartements für die Besucher des Pflegeheimes im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Senioren- und Pflegeheim zulässig sind. Im Bebauungsplan Nr. 18 wird außerdem am Ende der Siemensstraße ein öffentlicher Parkplatz und ein Standort für einen Verkaufskiosk mit WC für die Strandbesucher bzw. für Radfahrer/Wanderer festgesetzt.



Abb. 2 7. Änderung des Flächennutzungsplanes – Planzeichnung ohne Maßstab

Teile des Plangebietes sind entsprechend der Waldkarte MV als Waldflächen dargestellt.

In das Plangebiet werden nach § 9 Abs.6 BauGB übernommen:

- der Abstandsstreifen zum Küstenschutzgebiet nach Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)
- die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ LSG_082 gemäß Kreisverordnung des Landkreises Ostvorpommern.

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.

II UMWELTBERICHT

9. Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Das BauGB sieht in § 2 (4) vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Darstellung und Bewertung des Bestandes wird deshalb bei den laufenden oder bereits durchgeföhrten Verfahren auf vorhandene Grundlagen und Informationen zurückgegriffen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzwerte hervorrufen. Eigene und zusätzliche Untersuchungen (z. B. zum Biotopbestand) sind nicht vorgesehen.

Es wird aber auf Grundlagen aus dem parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahren Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ verwendet. Hierzu zählen u. a. eine Biotopkartierung sowie ein artenschutzfachlicher Bericht aus dem Jahr 2024.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB waren im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten worden. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

10. Fachrecht

10.1. Baugesetzbuch

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Danach sind folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und 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.

10.2. Naturschutzgesetz

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz² (BNatSchG) Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

NatSchAG M-V)³. Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

In den §§ 13 ff. BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann üblicherweise eine Eingriffsbeurteilung nur dem Grunde nach erfolgen, da noch keine konkreten Planungen vorliegen. Bei abgeschlossenen oder laufenden Bebauungsplanverfahren werden die Eingriffsermittlungen und die erforderlichen Maßnahmen kurz aus den Bebauungsplanverfahren dargestellt.

10.3. Artenschutzrecht

Bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung muss sich eine Gemeinde mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auseinandersetzen, wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar sind. Wenn auf solche Konflikte hingewiesen wird, ist auf Ebene der Bebauungsplanung eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich.

Wenn hingegen nur auf allgemeine artenschutzrechtliche Konflikte hingewiesen wird, ist i. d. R. erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und auf Bauantrags-Ebene werden i. d. R. genauere Untersuchungen erforderlich, um Aussagen zu Vorkommen und möglichen Maßnahmen treffen zu können. Grundsätzlich gilt der besondere Artenschutz überall und ist bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Es gelten die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Nach § 44 Abs. 1 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 (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),

³ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsge setz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546)

- 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 (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens werden keine eigenen artenschutzfachlichen Untersuchungen vorgenommen. Die Kenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 18 werden zusammenfassend genannt. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens nur eine allgemeine Standorteinschätzung.

10.4. Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotope und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus: Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

10.5. Baumschutz

Die Gemeinde Koserow verfügt über keine eigene Baumschutzverordnung. Dementsprechend wird der gesetzliche Baumschutz über § 18 NatSchAG M-V geregelt.

Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

11. Fachplanungen

Gutachtliches Landschaftsprogramm

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm⁴ formuliert landesweite Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Arten- und Lebensräume des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung.

⁴ Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

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 Spülsaumfluren, 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 Landschaftserlebens.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern

Der Gutachtliche Rahmenplan der Region Vorpommern⁵ 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.
- 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. Waldbaubestände.

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.

⁵ Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009, Güstrow

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde nicht vor.

12. Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose

Die Darstellung des Bestandes basiert auf der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 18 „Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ (März 2025) erarbeiteten Unterlage. In die Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht integriert, aus dem im Folgenden die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt werden.

Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzwerte beschränkt sich vornehmlich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (7. FNP-Änderung).

Ungeachtet dieser beschriebenen Auswirkungen kommt es auf Ebene der Bebauungsplanung zur Schaffung neuen Planungsrechts. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der naturräumlichen Ausstattung müssen insbesondere naturschutz- und forstrechtliche sowie Belange des Küstenschutzes berücksichtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

12.1. Naturräumliche Gliederung

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 Gletscherzungengebenen, die sich heute als vermoorte Niederungen präsentieren.

12.2. Tiere

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde im Jahr 2023 eine faunistische Untersuchung mit Schwerpunkt auf den Artengruppen Fledermäuse, Avifauna und Reptilien sowie eine Potenzialeinschätzung für weitere europarechtlich streng geschützte (FFH-) Arten vorgenommen.

Innerhalb des Änderungsbereiches brüten 12 verschiedene Vogelarten, dabei handelt es sich um allgemein häufig vorkommende Arten. Es 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 Vorhabengebiet wurden insgesamt sieben verschiedene Fledermausspaltenquartiere festgestellt. Davon befanden sich vier an den Gebäuden auf dem Gelände der Ferienanlage: zwei an den Gästebungalows, ein Quartier am Sozialgebäude und eins am Bau-/Wohnwagen. Am Gebäude des Senioren- und Pflegeheims konnten ebenfalls Einzelquartiere der Mücken- und der Breitflügelfledermaus festgestellt werden.

Zur Erfassung von Reptilien wurde der Geltungsbereich von Mai bis September fünfmal begangen. Es gelang kein Nachweis der europarechtlich geschützten Zauneidechse, was damit zu begründen ist, dass im Vorhabengebiet nur wenige als Zauneidechsenhabitat geeignete Strukturen vorhanden sind.

Auswirkungen der FNP-Änderung: Eine bauliche Entwicklung bzw. Intensivierung der Nutzung insbesondere im Bereich des Sondergebietes Ferienhäuser hätte auch auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes stattfinden können.

Allerdings erfolgt die FNP-Änderung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes um den dringend erforderlichen Ausbau von Kapazitäten im Bereich Pflege sowie betreutes und barrierearmes Wohnen abzubauen. Dementsprechend sind im Änderungsbereich aufgrund des erhöhten Eingriffs in die Bestandsvegetation negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes: Mit der Realisierung der Planung gehen anlagebedingt Biotope verloren. Dabei kommt es zum Verlust von Lebensraumstrukturen für Tierarten. Auch bei dem vorgesehenen Abriss der Bestandsgebäude können Lebensraumstrukturen von gebäudebewohnenden Arten verloren gehen.

Der Erhalt von Bestandsvegetation als Wald und Grünflächen sowie die Mindestbegrünung ermöglichen auch Vegetations- und somit weiterhin Lebensraumstrukturen für Tiere.

Für die von der Realisierung der Planungen erheblich betroffenen Arten werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Genehmigungserfordernisse sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz bzw. zum Ausgleich und Ersatz formuliert (vgl. artenschutzrechtliche Einschätzung).

Nach erster Einschätzung werden mit entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

12.3. Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der Umweltprüfung für den B-Plan Nr. 18 wurde im Juni 2023 eine Biotopkartierung durchgeführt und eine Einstufung gemäß Biotopkartierung Brandenburg vorgenommen.

Im Wesentlichen gliedert sich der Geltungsbereich in verschiedene Nutzungstypen wie Seniorenheim, Wohnbebauung und Ferienheim, erschlossen durch diverse Fahr- und Fußwege.

Insbesondere die Außenanlagen des Seniorenheims sind mit verschiedenen Gehwegen, Aufenthaltsbereichen und der Anlage von Beeten und Rabatten gestaltet. Höherwüchsige Strauchbepflanzung nimmt oftmals eine Sichtschutzfunktion ein.

In den Randbereichen des Änderungsbereiches geht diese intensive Gestaltung in naturnahe Flächen über, die sich aus verschiedenen Siedlungsbusch, Wiesen- und Waldflächen zusammensetzen.

Diverse Waldbäume insbesondere Buchen finden sich auch innerhalb der Außenanlagen des Seniorenheimes wieder.

Geschützte Biotope gemäß § 18 BbgNatSchAG bzw. § 20 NatSchAG M-V kommen nicht vor. Verschiedene Bereiche sind als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz M-V zu beurteilen.

Auswirkungen der FNP-Änderung: Es wird die Ausweisung eines Sondergebietes Pflege und Wohnbaufläche angestrebt. Die Flächenausweisung ist in etwa adäquat zur bisherigen FNP-Darstellung. Damit soll eine Bestandsverdichtung ermöglicht werden, die sich auf die Bestandsvegetation auswirkt.

Dementsprechend sind negative Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope zu erwarten.

Nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes: Im Vergleich zur Bestandssituation wird die Umsetzung der nach verbindlicher Bauleitplanung künftig zulässigen Neubebauung zu Vegetationsverlusten führen, da eine intensivere Nutzung der Flächen angestrebt wird. Betroffen sind insbesondere baumbestandene Flächen, inklusive nach § 2 LWaldG geschützter Wald.

Verschiedene Grünfestsetzungen auf B-Plan-Ebene sichern im Plangebiet aber auch den Erhalt von Bestandsvegetation, wie die Festsetzung von Wald- und Grünflächen sowie einzelnen Altbäumen. Zudem regelt eine Mindestbegrünung mit Bäumen eine Neubegrünung.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg Kompensationsmaßnahmen bestimmt und vertraglich gesichert, die aus der anstehenden Waldumwandlung resultieren. Die Regelung wird im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanverfahren gemäß Vorgaben zu den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) auch der Verlust weiterer Biotopstrukturen geregelt.

12.4. Boden / Fläche

Als Bodengesellschaft weist das Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern Sand-Braunerde-Regosol aus. Das Plangebiet ist in weiten Teilen versiegelt bzw. stark anthropogen überprägt wie bei dem Ferienheim. Hier sind die Flächen zwar weitestgehend unversiegelt, aber einer starken Nutzung unterworfen. Bei den baumbestandenen Waldflächen wird davon ausgegangen, dass es sich um weitestgehend natürliche Böden handelt.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Angaben zu registrierten Altlastenverdachtsflächen vor.

Auswirkungen der FNP-Änderung: Mit der FNP-Änderung und der Nachverdichtung des Änderungsbereiches resultiert eine Mehrversiegelung, die zu zusätzlichen negativen Auswirkungen (v.a. Bodenfunktionsverlusten) führen wird. Die Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes: Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18 wird auf Flächen, die bisher als planungsrechtlicher Außenbereich eingestuft waren, eine Bebauung und somit Versiegelung ermöglicht. Es entsteht ein kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestimmt und soll auf externen Maßnahmenflächen gemäß den Vorgaben der HVE gedeckt werden.

12.5. Wasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Auf dem Gelände des Senioren- und Pflegeheimes ein Löschwasserteich angelegt.

Der Änderungsbereich befindet sich in direkter Nähe zur Ostsee bzw. zur Steilküste. Zu beachten sind Gewässerschutz- und Küstenschutzstreifen. Gemäß § 29 des NatSchAG M-V ist 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 seawärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten (Küstenschutzstreifen).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird aufgrund des hohen GW-Flurabstandes (rund 10 m), trotz des überwiegend sandigen Untergrundes, als gering eingeschätzt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebieten.

Auswirkungen der FNP-Änderung: Von den dargestellten künftigen Nutzungsarten gehen keine zusätzlichen potenziellen Risiken für das Grundwasser aus.

Im Rahmen der FNP-Änderung wird zukünftig eine bauliche Verdichtung ermöglicht. Da das gesamte Niederschlagswasser jedoch auch weiterhin im Änderungsbereich versickert werden soll, führt dies, trotz erhöhtem Versiegelungsanteil, zu keinen zusätzlichen, erheblich negativen Auswirkungen durch eine Reduzierung von Grundwasserneubildung.

Nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes: Es besteht das planerische Ziel, das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Gebiet zu versickern. Es steht prinzipiell ein nicht versiegelter Mindestanteil an Bodenflächen zur Verfügung, der künftig für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser mit Bodenpassage genutzt werden kann.

12.6. Klima / Luft

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 Änderungsbereich auszugehen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Wirkraum der Ostsee (temperaturstabilisierend, höhere Luftfeuchtigkeit, stärkere Windexposition). Durch die Windverhältnisse an der Ostsee herrschen sehr gute klimatische Austauschbedingungen vor. Auch die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände tragen positiv zu Austauschfunktionen bei.

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Änderungsbereich nicht.

Auswirkungen der FNP-Änderung: Sowohl im aktuell gültigen FNP als auch mit der Änderung wird der Bau von verschiedenen Gebäudestrukturen inklusive Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet. Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen, z. B. auf die angrenzenden Waldgebiete, werden allerdings nicht erwartet, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind.

Nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes: Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes aufgrund des Versiegelungsgrades können auf Ebene der Bebauungsplanung durch grünordnerische Festsetzungen (z. B. Erhalt von Bestandsvegetation, Mindestbegrünung) auf ein geringes Maß reduziert werden, so dass aktuell keine erheblichen Auswirkungen auf makro- und mesoklimatischer Ebene zu erwarten sind.

12.7. Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ostseebades Koserow. Er ist von mehreren Seiten von dichten Waldflächen umschlossen. Richtung Nordost befindet sich die Ostsee. Der Zugang zum Strand ist nur über eine Treppenanlage möglich, da es ca. 50 Höhenmeter zu überwinden gilt.

Im Änderungsbereich sind ebenfalls die Waldflächen und diverse Alt-Bäume (ehemalige Waldbäume) landschaftsbildprägend.

Das Gebäude des Senioren- und Pflegeheims ist umgeben von pflegeintensiven Außenanlagen, die überwiegend aus Zierpflanzungen, Rasenflächen und Aufenthaltsbereichen bestehen.

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

Auswirkungen der FNP-Änderung: Eine Bebaubarkeit des Geländes ist auch über den derzeit gültigen FNP möglich. Mit der FNP-Änderung soll es jedoch zu einer weiteren Verdichtung kommen. Wesentlich für das Orts- und Landschaftsbild ist insbesondere, dass auch weiterhin Bestandsvegetation in Form von Wald und Grünflächen ausgewiesen und erhalten werden. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass es mit der FNP-Änderung zu keinen gravierenden Auswirkungen auf das Schutzwert kommen wird.

Nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes: Mit der Nachverdichtung der städtebaulichen Situation erfolgt eine Veränderung. Teile der Bestandsbebauung, insbesondere die Ferienhäuser, werden abgebrochen und mit einer künftig zulässigen Neubebauung und den intensiv genutzten Außenanlagen überplant. Weitere Teile wie das Senioren- und Pflegeheim werden in ihrem Bestand gesichert.

Es bleibt wertvoller Baumbestand (Wald und Altbäume) erhalten. Zudem sichern verschiedene Grünfestsetzungen, wie eine künftige Mindest- und Stellplatzbegrünung die Eingrünung der zukünftig bebauten Flächen. Eine optische Beeinträchtigung wird dadurch gemindert.

12.8. Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht

Nordwestlich grenzt direkt an den Änderungsbereich das Naturschutzgebiet „Streckelsberg“ an.

Der Siedlungsbereich Koserow inklusive Änderungsbereich wird vollständig vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandgürtel" umgeben. Im Süden überlagert sich der Änderungsbereich mit der LSG-Grenze.

Geschützte Biotope gemäß § 18 BbgNatSchAG in Zusammenhang mit § 20 NatSchAG MV kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Auswirkungen der FNP-Änderung: Es ist weder infolge der FNP-Änderung noch infolge der Festsetzung des Bebauungsplanes von erheblich negativen Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete auszugehen.

12.9. Mensch

Die Hauptnutzung im Änderungsbereich stellt das Seniorenwohn- und Pflegeheim dar. Des Weiteren findet in zwei Mehrfamilienhäusern Wohnnutzung statt. Das Ferienlager mit kleinen Bungalows im Norden des Änderungsbereiches stellt eine untergeordnete Nutzung dar.

Das Plangebiet stellt keinen öffentlichen Erholungsraum dar, obwohl das Gelände und auch die ausgedehnten Außenanlagen öffentlich zugänglich sind. Die ausgedehnten Grünanlagen stehen den Bewohnern und ihren Besuchern zur Verfügung.

Das Gelände liegt abgeschirmt und ruhig von Wald umgeben in der Nähe des Ostseestrandes, außerhalb des Siedlungszusammenhangs von Koserow.

Auswirkungen der FNP-Änderung: Einer der wesentlichen Inhalte der 7. FNP-Änderung ist die Darstellung der ehemaligen Sondergebiete Ferienhäuser in Wohnbaufläche. Damit und mit einer Verdichtung der Bebauung soll der notwendige Bedarf im Bereich der Pflege des betreuten Wohnens sowie der Fachkräftesicherung bereitgestellt werden.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzbau Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes: Mit der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 18) wird es unter den oben genannten Zielsetzungen der Entwicklung von Sondergebieten Pflege und Allgemeinen Wohngebieten zu einer städtebaulichen Verdichtung kommen.

Mit der Neubebauung wird eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch flächenhafte Versiegelungen, Vegetationsverluste, Verkehrs- und Anlagenlärm einhergehen. Dennoch wird davon ausgegangen, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch kommen wird.

12.10. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im betrachteten Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude, Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden.

12.11. Wechselwirkungen

Die Schutzbau können sich gegenseitig direkt und indirekt beeinflussen. So hat die Versiegelung von Boden in der Regel direkte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auch indirekte Wirkungen auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume.

Eine zusätzliche Verstärkung negativer Auswirkungen und nachteilige Synergieeffekte sind, über die bereits dargestellten Auswirkungen hinaus, nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzbauern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

12.12. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan für eine Neubauentwicklung vorgesehen. Würde die Planung jedoch nicht umgesetzt, sondern die aktuelle Nutzung beibehalten, könnte der notwendige Bedarf im Bereich der Pflege und des betreuten Wohnens nicht gedeckt werden.

Es könnte stattdessen ein neues Ferienhausgebiet entwickelt werden. Diese Nutzung wäre aber mit der bestehenden Pflegeeinrichtung weniger kompatibel.

Zu einem Eingriff in die Bestandsvegetation könnte es ebenfalls kommen.

13. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden zum Bebauungsplan Nr. 18 ausgeführt.

Aufgrund der vorliegenden Kartierungsergebnisse ist mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen bezüglich der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse zu rechnen.

Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass dauerhaft geschützte Lebensstätten für Brutvögel zerstört werden, die ebenfalls ersetzt werden müssen.

Die europarechtlich geschützte Zauneidechse wurde im Änderungsbereich nicht vorgefunden.

14. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Da die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgt, werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und auf dieser Ebene festgesetzt. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie sie auf der Bebauungsplanebene beschrieben werden, in gekürzter Form aufgelistet.

Vermeidung / Verringerung:

- Vermeidung der Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen durch Verdichtung einer bereits verkehrstechnisch erschlossenen Fläche,
- Beschränkung der Bauflächen auf ein nötiges Maß,
- Minimierung von Versiegelungen, z. B. durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge,
- Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet,
- Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung,
- Erhalt von Waldflächen,
- Erhalt von Grünanlagen,
- Erhalt wertvoller einzelner Altbäume
- Einbindung der Baustrukturen in den Orts- und Landschaftscharakter durch Erhalt von Bestandsvegetation und Neupflanzungen

- Berücksichtigung der artenschutzrechtlich begründeten Verbotszeiträume für Abriss-, Fäll-, Rodungs- und Räumungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Ausgleich / Ersatz:

- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung,
- externe Aufforstung zur Kompensierung des Verlustes der Waldfäche nach § 2 Landeswaldgesetz (*konkrete Flächenbezüge werden im weiteren Verfahren ergänzt*),
- externe Maßnahmenfläche zur Kompensation von Versiegelung und Biotoptverlusten (*konkrete Flächenbezüge werden im weiteren Verfahren ergänzt*).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Unvermeidbare erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind dabei vollständig zu kompensieren (eine konkrete Maßnahmenbeschreibung wird im weiteren Verfahren ergänzt).

15. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die FNP-Änderung stellt eine Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung dar. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

16. Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Auswertung vorliegender Bebauungspläne mit Umweltberichten und sonstigen Fachbeiträgen, soweit vorliegend,
- Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplanes,
- Datenrecherche bei Landesämtern und beim Landkreis,
- Ortsbegehungen (im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 18).

Trotz der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) sind detaillierte Angaben zu anlagen- und betriebsbedingten Merkmalen von Vorhaben bereits möglich, weil die verbindliche Bauleitplanung parallel erfolgt.

17. Maßnahmen der Umweltüberwachung

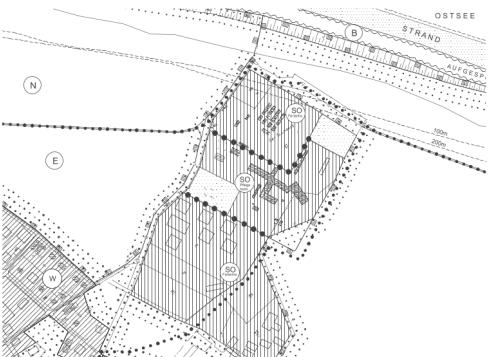
Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Aus fachlicher Sicht wird es als ausreichend angesehen, dass die Überwachung der Umweltauswirkungen eines Flächennutzungsplanes durch die Umweltprüfungen auf der Ebene der Genehmigungs- bzw. verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt wird.

18. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow - Vorentwurf -

**Nachrichtliche Darstellung der ursprünglichen Nutzung der Flächen
(Auszug aus dem Flächennutzungsplan)
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des
Flächennutzungsplanes**



Planzeichnung (Teil A)
Planzeichnung für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Planzeichenerklärung den ursprünglichen Plan betreffend
(nachrichtliche Darstellung)**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



- Wohnbaufläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet - Ferienhäuser (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet - Pflegeheim (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Grünflächen



Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald



Wald

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichenerklärung für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koserow

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)



Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

Grünflächen



Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald



Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft



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

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes



100m Sicherheitslinie zur Hangausgleichslinie nach § 89 LWaG M-V

Übersichtsplan - nicht maßstäblich



Verfahrensmerke

Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde Koserow am 11.12.2023 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2023 durch Veröffentlichung auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de/> und zusätzlich am 17.01.2024 im "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Koserow, den (Der Bürgermeister)

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

Gemeinde Koserow, den (Der Bürgermeister)

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ist am durch durchgeführt worden.

Gemeinde Koserow, den (Der Bürgermeister)

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegt:

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

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

Gemeinde Koserow, den (Der Bürgermeister)

Die Stadtvertretung 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)

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde am abschließend und nicht als Satzung beschlossen.

Gemeinde Koserow, den (Der Bürgermeister)

Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde - Az.: am gegeben.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung . wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Koserow, den (Der Bürgermeister)

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dokumentation von jedem Mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de/> und zusätzlich am im "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und mit Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Ersöchung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Koserow, den (Der Bürgermeister)

**Gemeinde Koserow
Amt Usedom Süd**

**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 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Erfordatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
03.2025	1:5000, 1:12379, 1:159,00 / 59,40		251020 Koserow 7 Änd FNP PlanzVorentwurf.pln

Panstand: 03.2025 10.2025