

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Gemeinde Zempin

**Beschlussvorlage**  
GVZe-0080/25

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf des Bebauungsplanes BP Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhein – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung 06-2025

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 09.12.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Zempin (Entscheidung)	02.02.2026	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (1) BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhein – B 111“ der Gemeinde Koserow zu zustimmen.

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat am 29.09.2025 den Vorentwurfs- und Auslegebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhein – B 111“ der Gemeinde Koserow, in öffentlicher Sitzung gefasst.

Die Gemeinde Zempin wird im Rahmen der Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden um Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhein – B 111“ der Gemeinde Koserow gebeten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhein – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung 06-2025 zu entnehmen.

### Anlage/n

1	25-06-04 Vorentwurf Begründung BP Nr. 20 Koserow 06-2025 (öffentlich)
2	25-06-04 Vorentwurf Planzeichnung BP Nr. 20 Koserow 06-2025 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Zempin	9						

**Gemeinde Ostseebad Koserow**

**Bebauungsplan Nr. 20**

**„Ferienhausgebiet Am Kiefernchain – B 111“ der Gemeinde Koserow**



**VORENTWURF**

**gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Begründung**

06 - 2025

**Planverfahren:**

Gemeinde Koserow  
Der Bürgermeister  
c/o Amt Usedom Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

**Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:**



**Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:**



UmweltPlan GmbH Stralsund  
Hauptsitz Stralsund Tribseer Damm 2 18437 Stralsund  
Tel.: +49 38 31/61 08-30 Mobil: +49 174/90 98 3-67  
Fax: +49 38 31/61 08-49 E-Mail: [info@umweltplan.de](mailto:info@umweltplan.de)  
WEB: <http://www.umweltplan.de>

---

## **Inhalt**

	Vorbemerkung	Seite 4
1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	Seite 4
2.	Geltungsbereich	Seite 4
3.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	Seite 5
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplanes	Seite 6
5.	Bestandssituation	Seite 6
6.	Bebauungskonzept und Festsetzungen	Seite 13
7.	Kapazitäten	Seite 15
8.	Erschließung und Löschwasser	Seite 15
9.	Wald	Seite 16
10.	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	Seite 17
11.	Landschaftsschutzgebiet	Seite 19
12.	Umweltfachlicher Teil	Seite 20

---

---

## **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.

### **1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Gebiet Am Kiefernain wird seit etwa den 1960er Jahren als Ferienhausgebiet genutzt. Während entlang der Straße Kiefernain eine Bebauung in geordneter Reihung stattgefunden hat, entstand die Bebauung auf den restlichen Parzellen ohne baurechtliche Grundlage. Dieser Teil des Geltungsbereiches gilt gemäß Waldkarte MV als Wald. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow ist nur die Bebauungsreihe entlang der Anliegerstraße Kiefernain als Sondergebiet Ferienhäuser dargestellt. Diese Nutzung soll beibehalten werden. Die Parzellen sind verkehrsseitig erschlossen über die Anliegerstraße Kiefernain, die am westlichen Ende in den Kölpinseer Weg übergeht. Das Gebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und das Stromnetz angeschlossen, nicht jedoch an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Ferienhausgebiet planungsrechtlich gesichert und die Abgrenzung zu den Waldflächen eindeutig geregelt werden.

### **2. Geltungsbereich**

Der 6,40 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernain – B 111“ der Gemeinde Koserow liegt in der Gemarkung Koserow, Flur 7, und umfasst die Flurstücke 195 (teilweise) und 196/1 (teilweise).

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang der Gemeinde Koserow an der Bundesstraße B 111. Es ist im Südosten und Nordwesten von Waldflächen umgeben. An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes liegt das Ferienhausgebiet Räuberkuhle.

---

---

### **3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren**

- 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) Vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).

Der Geltungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow am 26.11.2024 gefasst.

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.

---



---

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow sind die Flächen als Sondergebiet Ferienhäuser nach § 10 Abs. 1 BauNVO und (zum überwiegenden Teil) als Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB dargestellt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes befinden sich damit in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

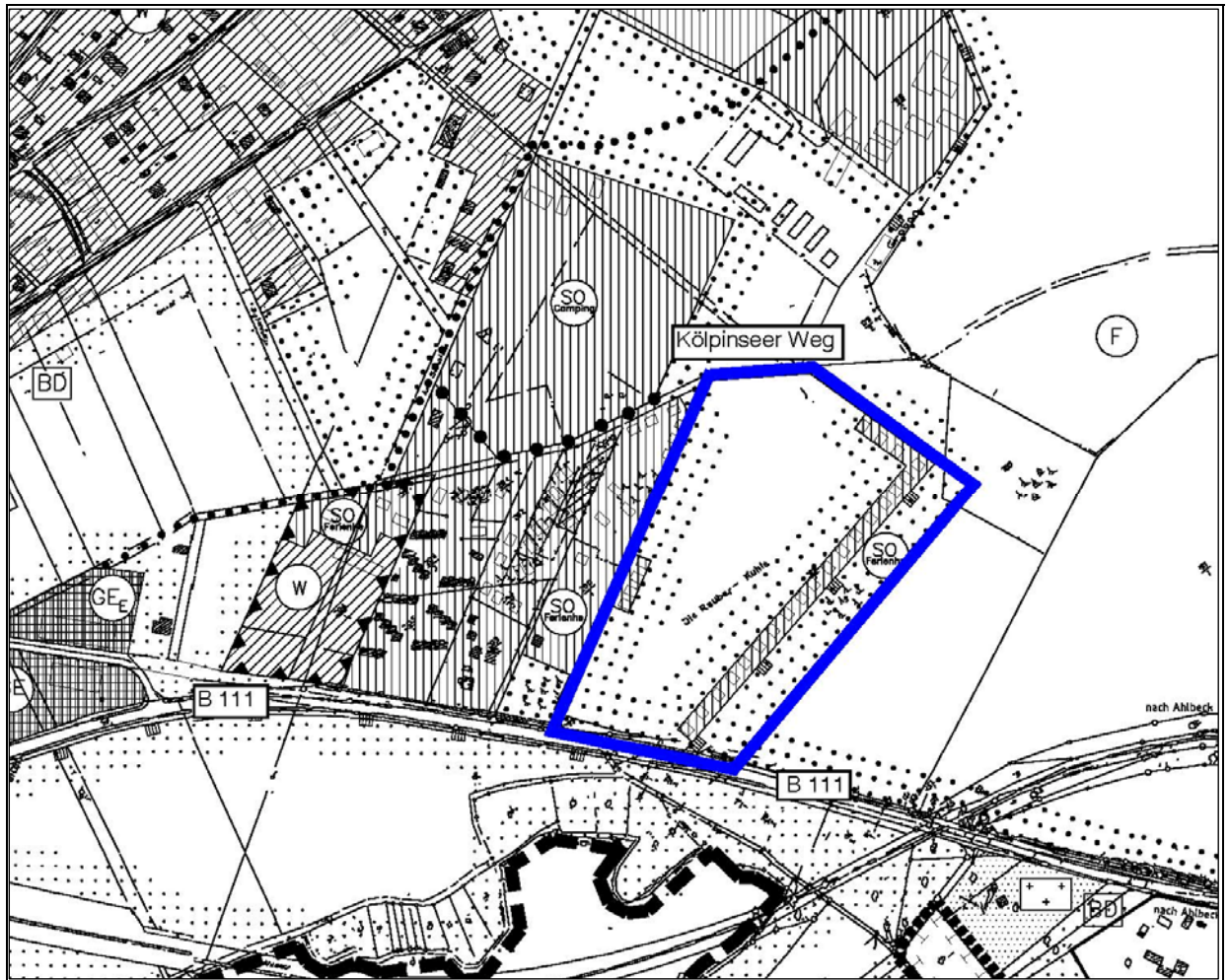


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

#### 5. Bestandssituation

Das Gebiet entstand in den 1960er Jahren als Ferienhausgebiet im räumlichen Zusammenhang mit dem Campingplatz Koserow, der damals eine größere Ausdehnung hatte. Durch die Eigentümerin

---

---

der Flurstücke, die evangelische Kirchengemeinde Koserow, wurden damals Parzellen gebildet, die an Privatpersonen zur Erholung verpachtet wurden. Im Laufe der Zeit entstanden 55 Parzellen mit kleinen, einfach gebauten Ferienhäusern. Während entlang der Straße Kiefernain eine geordnete Reihenbebauung stattgefunden hat, die über die (unbefestigte) Anliegerstraße Kiefernain erschlossen wurden und einen Anschluss an das öffentliche Trinkwasser- und Stromnetz hat, entstand die Bebauung auf den restlichen Parzellen ohne geregelte Erschließung. Dieser Teil des Geltungsbereiches gilt gemäß Waldkarte MV als Wald. Die streifenförmige Fläche entlang der Anliegerstraße ist aus der festgelegten Waldfläche des Forstamtes ausgegrenzt und – mit einer Flächenergänzung am Kölpinseer Weg – im Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow als Baugebiet (Abb. 1) dargestellt.

Die Reihenbebauung, entlang der Straße Kiefernain erfolgte in einer einheitlichen Gestaltung mit eingeschossigen Häusern mit Satteldach (Foto), die in einem einheitlichen Winkel von 76 ° in Bezug auf die straßenzugewandte Grundstücksgrenze angeordnet sind. Viele Häuser sind in ihrer Kubatur und Gestaltung noch weitgehend im Originalzustand erhalten, wurden jedoch saniert und erhielten eine neue Fassadengestaltung. Dabei wurden überwiegend Holzverkleidungen oder Wandplatten verwendet, in wenigen Fällen auch Putz. Die Grundfläche der Häuser liegt – ohne nachträgliche Anbauten - zwischen 30 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>.



Foto 1

---





Foto 2



Foto 3

---





Foto 4



Foto 5

Die Dachdeckung erfolgte mit Dachschindeln, Dachbahnen, Dachblech und in einem Fall mit glasierten Dachsteinen.

---





Foto 6

Am östlichen Ende der Gebäudereihe liegen abgewinkelt drei weitere Grundstücke (Baugebiet 2) mit davon abweichender Gestaltung. Zum Teil sind dort Wohnwagen abgestellt.



Foto 7

---





Foto 9

Weitere Ausführungen zur Gestaltung der Gebäude siehe Abschnitt 11. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.

Das Plangebiet insgesamt ist durch den vorhandenen Waldbestand – überwiegend Kiefern - geprägt. Die Bebauung innerhalb der Waldfläche – hinter der Straße Kiefernhein - führte allerdings zur Entstehung von einer Vielzahl von ungeordneten Fahrwegen, Fahrzeugabstell- und sonstigen Lagerflächen. Eine geregelte Verkehrserschließung und die gesicherte Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Strom und Abwasser ist nicht gegeben. Ebenso gibt es keine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Stellplätze für PkW befinden sich überwiegend auf den Baugrundstücken. Die Flächen außerhalb der Baugrundstücke sind Wald, hier werden jedoch in einigen Fällen auch KfZ abgestellt bzw. Baumaterial gelagert. Das ist im Wald unzulässig.

---





Foto 9

Der gesamte Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zur Zeit 55 Ferienhäuser auf 55 Parzellen.

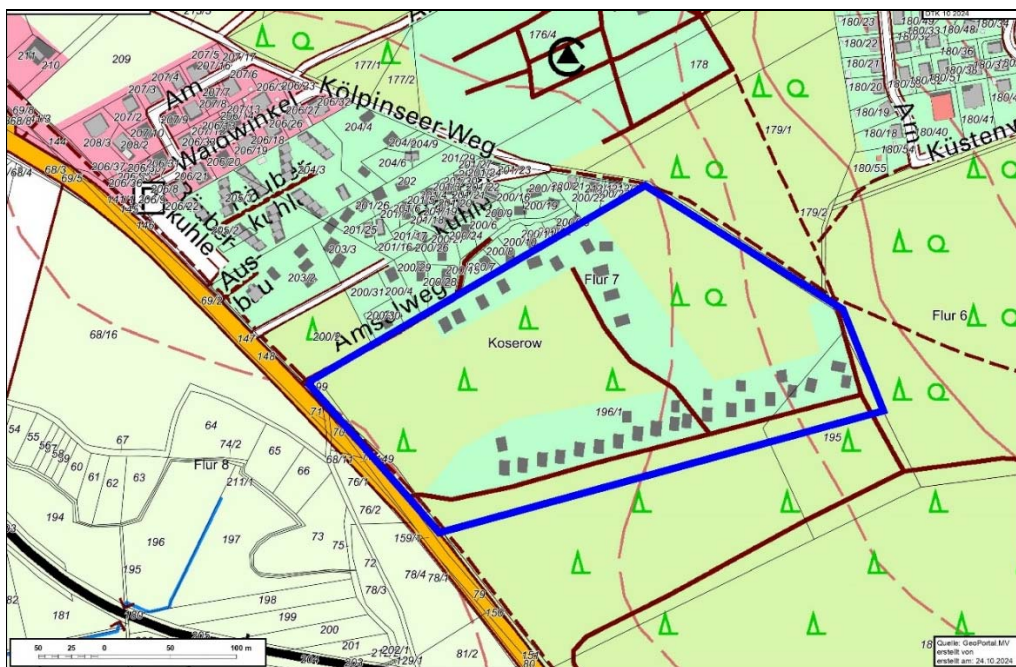


Abb. 2 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Darstellung des Bestandes (ohne Maßstab). In dieser Abbildung ist die Anzahl der Ferienhäuser nicht vollständig.

---

Das ursprüngliche Planungsziel der Vorhabenträgerin war es, den gesamten Gebäudebestand über den Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Sowohl vom Forstamt Neupudagla als auch vom Amt für Raumordnung Vorpommern-Greifswald wurde diese Planung abgelehnt und eine deutlich reduzierte Variante gefordert, die sich im Wesentlichen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan beschränkt (siehe Abb. 1). Diese Fläche wird in dem Bebauungsplan als Sondergebiet Ferienhäuser festgesetzt. Hier liegen 21 Parzellen mit 21 Ferienhäusern in einer Reihenbebauung.

Für das nun hier vorliegende Bauungskonzept sind Waldabstandsflächen zu berücksichtigen sowie eine teilweise Waldumwandlung erforderlich.

## **6. Bauungskonzept und Festsetzungen**

Das Baugebiet entlang der Straße Am Kiefernain wird gemäß der Ausweisung und Nutzungsfestlegung im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Fh)“ nach § 10 Baunutzungsverordnung (nachfolgend: BauNVO) sowie als „Fläche für Wald“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b Baugesetzbuch (nachfolgend: BauGB) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sollen so getroffen werden, dass keine erheblichen Vergrößerungen der heute bestehenden Grundfläche möglich sind und die Gebäude in ihrer Kubatur und Gestaltung im Wesentlichen erhalten bleiben. Daran angepasst werden auch die zusätzlich möglichen Gebäude am westlichen Ende der Straße/B111. Hier wird die Baugrenze durch den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geforderten Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 111 festgelegt.

Folgende Festsetzungen zum Maß der Nutzung sollen getroffen werden:

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)**

In dem Sondergebiet Ferienhausgebiet ist die Errichtung von Ferienhäusern gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO zulässig. Weitere Anlagen und Einrichtungen, sofern sie nicht der festgesetzten Nutzung dienen, sind nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 Abs. 4, 16, 19 Abs. 4 und 5 BauNVO)**

---

In dem Sondergebiet Ferienhäuser wird die zulässige Grundfläche je Ferienhaus nach § 10 Abs. 4 Satz 2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Windenergie oder Erdwärme

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhe der Gebäude wird durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### 1.3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

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

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsgrün“ dienen als Abstandsflächen zwischen dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ und den umgebenden Waldflächen.

Die Waldeigenschaft dieser Flächen ist durch Reduzierung des Bestockungsgrads auf den Faktor 0,2 aufzuheben. Vorzugsweise sind Nadelbäume ohne Baumhöhlen einzuschlagen. Laubbäume und Höhlenbäume sind bis zu einem Bestockungsgrad von 0,2 zu erhalten. Durch periodisch wiederkehrende Holzungsmaßnahmen bzw. durch Nachpflanzungen heimischer und standortgerechter Laubbaumarten ist zu gewährleisten, dass der Bestockungsgrad von 0,2 weder dauerhaft über-, noch unterschritten wird. Ein Kahlhieb der Flächen ist unzulässig.

Nach Aufhebung der Waldeigenschaft sind die gehölzfreien Flächen durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“) als Wiesenfläche herzustellen und extensiv zu pflegen.

Vorhandene bauliche Anlagen sind zu beräumen. Flächenversiegelungen sind aufzuheben.

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

Innerhalb der Waldfläche ist mindestens eine bauliche Anlage als Fledermausquartier aufzuwerten und als solches dauerhaft zu erhalten. Die Aufwertung erfolgt schrittweise. Art und Umfang der Aufwertung bestimmen sich jeweils anhand der Fledermausquartiere, die im Plangebiet im Zuge von Gebäudeabrissen bzw. -sanierungen verloren gehen.

---

---

Die erforderlichen Waldabstandsflächen sollen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandgrün“ festgesetzt werden, in der bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen sind. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (abzüglich der Anliegerstraße) bleiben Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB.

Die Straße Kiefernhein wird als Verkehrsfläche (Anliegerstraße) festgesetzt, bis zum letzten Baugrundstück am östlich abknickenden Ende. Sie schließt an die Bundesstraße B 111 an. In dieser Anliegerstraße sind vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

## **7. Kapazitäten**

Das festgesetzte Baugebiet umfasst zurzeit 21 Parzellen und 21 Ferienhäuser in einer Reihenbebauung. Das Baugebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 7.700 m<sup>2</sup>.

Durch die Ergänzung der Gebäudereihe sind am westlichen Ende der Straße weitere 2 Ferienhäuser möglich. Es ist demzufolge eine Kapazität von insgesamt 23 Ferienhäusern.

Die restlichen Flächen entfallen auf die Erschließungsstraße mit ca. 2000 m<sup>2</sup> sowie auf Wald- und Grünflächen.

## **8. Erschließung und Löschwasser**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist über die Anliegerstraße Kiefernhein und das hier vorhandene Leitungsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgte bisher über Sammelgruben. Der Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz durch den Zweckverband ist vorgesehen.

---





Foto 10

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren nachgewiesen.

## 9. Wald

Die überwiegende Fläche des Plangebietes ist als Wald festgesetzt. Bei der geplanten Bebauung sind gem. § 20 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern – (LWaldG MV) Waldabstände von 30 m zu berücksichtigen. Südlich der Straße Am Kiefernhein kann nach Aussage des Forstamtes Neu Pudagla- zuletzt lt. Protokoll am 03.09.2019 - eine Verringerung des Waldabstandes nach § 20 Abs. 3 in Aussicht gestellt werden, da hier bereits erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers besteht.

Für Teile des Plangebietes ist eine Waldumwandlung erforderlich. Die Beantragung der Waldumwandlung mit der Ermittlung der konkreten Flächengröße erfolgt im weiteren Planverfahren.

---

---

## 10. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Der Charakter des Gebietes als Ferienhausanlage im Wald soll erhalten bleiben. Prägend ist in der Straße Kiefernain (als Baugebiet Nr. 1 festgelegt) die Reihung der Häuser mit einem gleichmäßigen Abstand untereinander, die konsequente Ausrichtung in einem Winkel von etwa 76° zur Straße sowie die im Wesentlichen einheitliche Kubatur und Grundfläche des Baukörpers – wenn auch im Laufe der Zeit einige Veränderungen vorgenommen wurden. Die Grundfläche der Häuser liegt – ohne nachträgliche Anbauten - zwischen 30 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>, die Satteldächer sind mehrheitlich flachgeneigt mit einer Dachneigung zwischen 12,5 ° und 26 °, in wenigen Fällen auch bis 51°. Bei der äußeren Gestaltung wurden Holzverkleidung oder Wandplatten verwendet, vereinzelt auch Putz. Diese Gestaltungsmerkmale sollen erhalten bleiben. Es wurden dazu entsprechende örtliche Bauvorschriften über Gestaltung festgesetzt. Über die Zulässigkeit einer Dachneigung von bis zu 48° Dachneigung soll der Ausbau des Dachgeschosses möglich gemacht werden. Beispielhaft hierfür ist die Kubatur der Häuser im Foto 11.



*Foto 11* Beispiel für Dachneigung bis 48° (linkes Haus)

In dem Baugebiet 2 ist von der einheitlichen Gestaltung abgewichen worden. Hier soll langfristig eine Anpassung an den oben beschriebenen Bereich erfolgen. Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung - bis auf die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück - gelten deshalb auch für diese Grundstücke sowie für die Ergänzungsbebauung am westlichen Ende der Straße.

---

---

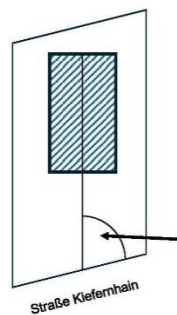
Auf den Freiflächen sind zum Teil noch Waldbäume erhalten, eine Bestandssicherung ist wünschenswert, um den Waldcharakter zu erhalten. Auch bei der Gestaltung der festgesetzten privaten Grünflächen, die sich aus dem Waldabstand ergeben, sollen Waldbäume erhalten bzw. nachgepflanzt werden und Pflanzen und Gehölze verwendet werden, die einen Waldgarten entstehen lassen. Um einen offenen durchlässigen Übergang zwischen Baugrundstück und Wald zu erhalten, sollen keine blickdichten Wände oder Mauern als Grundstückseinfriedung zulässig sein.

### **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern)

#### **1. Gebäudestellung**

Die Gebäude im Baugebiet 1 sind in einem Winkel von 76° auszurichten. Bezugslinie ist die Firstlinie zur straßenzugewandten Grundstücksgrenze.



*Abb. 3 Systemskizze zu Nr. 1 Gebäudestellung*

#### **2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Für die Fassadengestaltung sind Wandtafeln oder Holzverschalung zu verwenden, bei untergeordneten Flächen auch Verputzung. Im Sockelbereich sind andere Materialien zulässig.

#### **3. Dachform und -neigung**

##### **a) Dachform**

Für die Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Walmdächer jeglicher Art sind ausgeschlossen. Die zulässige Firstrichtung ist in der Planzeichnung angegeben.

---

---

#### b) Dachneigung und Firstrichtung

Die Dachneigungswinkel darf für die Satteldächer der Gebäude maximal 48° betragen. Die zulässige Firstrichtung ist wie unter Nr. 1 der Örtlichen Bauvorschriften festgelegt in einem Winkel von 76° zur straßenzugewandten Grundstücksgrenze auszurichten.

#### 4. Einfriedungen

Für Einfriedungen der Baugrundstücke an der straßenzugewandten Seite wird eine maximale Höhe der Einfriedung von 1,40 m über Oberkante Erdreich festgelegt. Blickdichte Wände oder Mauern sind nicht zulässig. Die Einfriedung darf als Gehölz oder Hecke erfolgen.

#### 5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Die vorsätzlich oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- Euro geahndet werden kann.

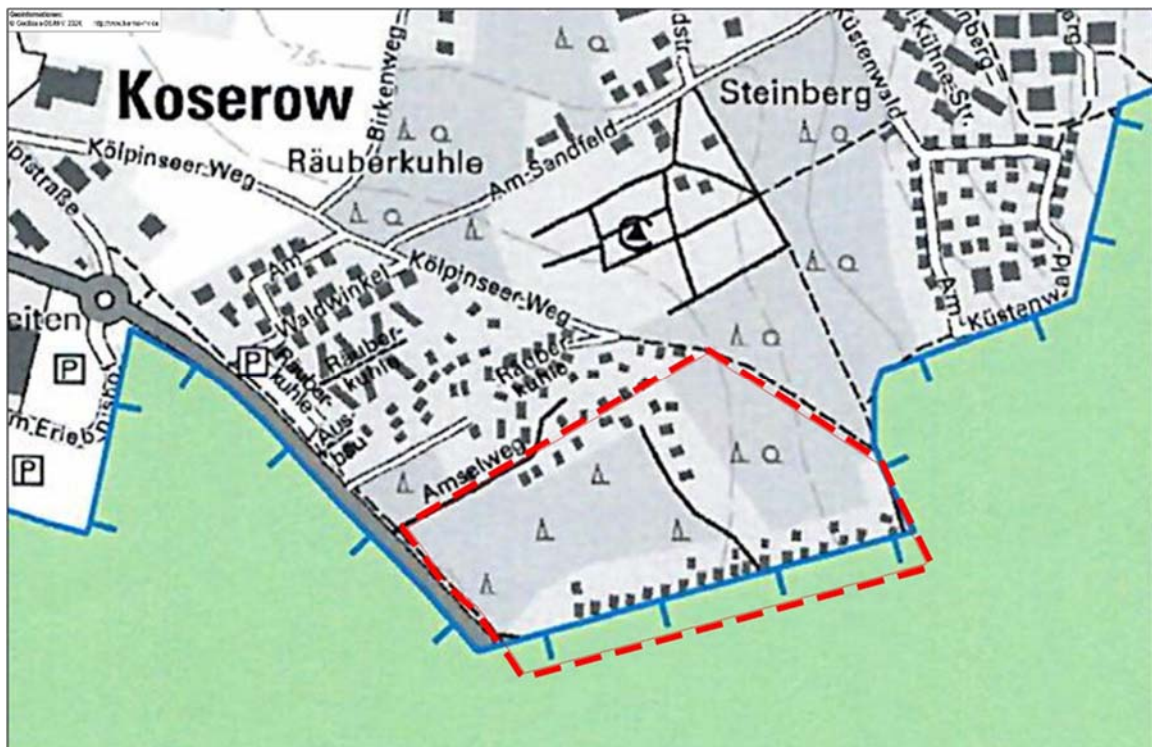
### 11. Landschaftsschutzgebiet

Der südlich der Anliegerstraße Am Kieferhain befindliche Teil des Plangebiets reicht in das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (LSG Nr. 82) hinein (siehe nachfolgende Abbildung 4).

Die vorhandene Ferienhausbebauung „Am Kiefernain“ und die sich nördlich daran anschließenden Flächen befinden sich somit vollständig außerhalb des LSG. Lediglich die herzustellende Waldabstandsfläche südlich der vorhandenen Ferienhausbebauung liegt im LSG.

---





Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Anlage 1 zur 45. Änderungsverordnung der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ Bereich Loddin vom 13. Mai 2025

Abbildung 4: Ausgrenzung des Landschaftsschutzgebiets „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (LSG Nr. 82) im Bereich des Plangebiets (LSG: blau umgrenzte grüne Fläche; Plangebiet: roter Umring)

Im weiteren Verfahren ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu klären, ob für die Umwandlung der Waldfläche südlich der Anliegerstraße Am Kiefernain in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsgrün“ ein Antrag auf Ausnahme vom Landschaftsschutz oder ein Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ zu stellen ist.

## 12. Umweltfachlicher Teil

Die umweltfachlichen Belange werden im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans bearbeitet.

Der umweltfachliche Teil wird sich wie folgt gliedern:

- Umweltbericht
- Artenschutzfachbeitrag

- 
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Verträglichkeitsprüfungen zum Natura 2000-Gebietsschutz sind nicht vorgesehen. Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind keine europäischen Vogelschutzgebiete und keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung ausgewiesen.

Außerdem werden im weiteren Planverfahren folgende Anträge gestellt:

- Antrag auf Ausnahme vom Landschaftsschutz bzw. auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (gemäß den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde)
- Antrag auf Waldumwandlung.

Als Grundlage für die Umweltuntersuchungen sind folgende Kartierungen und Analysen vorgesehen:

- eine Biotoptypenkartierung im Plangebiet zzgl. 50 m-Puffer
- eine Höhlenbaumkontrolle in laubfreier Zeit als Grundlage für die Quantifizierung möglicher CEF-Maßnahmen (kontrolliert werden die zwei neuen Ferienhausgrundstücke und der neu herzustellende Waldabstandsbereich)
- eine faunistische Potenzialanalyse aufgrund der im Plangebiet ausgeprägten Biotoptypen

Weitere Grundlagen der Umweltuntersuchungen sind:

- vorhandene Umweltdaten (Internet, Fachliteratur, Datenbestand der Naturschutzbehörde)

Folgende Leitfäden finden Anwendung:

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018)
- Artenschutzleitfaden M-V (Büro Froelich & Sporbeck, 2010)
- Verordnung zur Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Waldkompensationsmaßnahmen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Waldfunktionenbewertungsverordnung WaldFBewVO M-V) vom 17. Dezember 2021

Folgende methodische Vorgehensweisen sind vorgesehen:

- Gliederung des Umweltberichts gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB
  - artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage eines Worst-Case-Ansatzes und der Höhlenbaumkontrolle
-

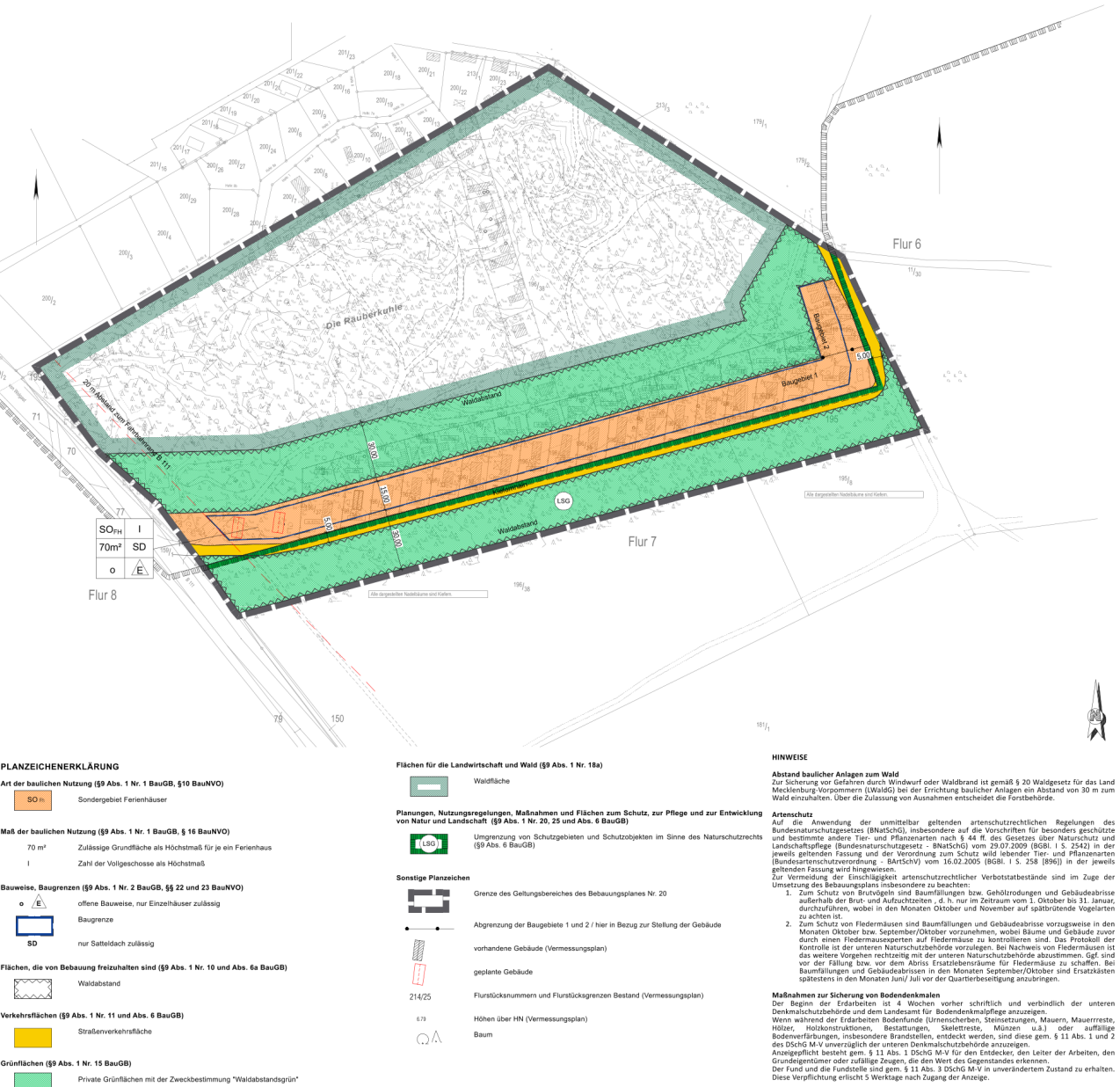
---

Bezüglich der Umweltuntersuchungen wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

- Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Zum jetzigen Zeitpunkt steht nicht fest, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt der im Plangebiet fortbestehende Ferienhausbestand saniert wird. In Bezug auf die Sanierung der Ferienhäuser ist der Artenschutz daher im Zuge der konkreten Sanierungsvorhaben gesondert abzuhandeln.
- Für den Abriss der Hütten im Wald stellt ebenfalls ein gesondertes Vorhaben dar. Die beim Hüttenabriss zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange sind daher im Zuge des Abrissvorhabens gesondert zu betrachten.

---

Satzung über den B-Plan Nr. 20 "Ferienhausgebiet Am Kiefernhein - B111" der Gemeinde Koserow - Vorentwurf



TEXT TEIL B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §10 BauNVO)

In dem Sondergebiet Ferienhausgebiet ist die Errichtung von Ferienhäusern gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO zulässig. Weitere Anlagen und Einrichtungen, sofern sie nicht der festgesetzten Nutzung dienen, sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 Abs. 4, 16, 19 Abs. 4 und 5 BauNVO)

In dem Sondergebiet Ferienhäuser wird die zulässige Grundfläche je Ferienhaus nach § 10 Abs. 4 Satz 2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Windenergie oder Erdwärme bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhe der Gebäude wird durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

1.3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

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

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsgrün“ dienen als Abstandsflächen zwischen dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ und den umgebenden Waldflächen. Die Waldgesellschaft dieser Flächen ist durch Reduzierung des Bestockungsgrads auf den Faktor 0,2 aufzubauen. Vorzugsweise sind Nadelbäume ohne Baumhöhlen einzusetzen. Laubbäume und Höhenbäume sind bis zu einem Bestockungsgrad von 0,2 zu erhalten. Durch periodisch wiederkehrende Holzmanagementmaßnahmen bzw. durch Nachpflanzungen heimischer und standortgerechter Laubbäume ist zu gewährleisten, dass der Bestockungsgrad von 0,2 weder dauerhaft über, noch unterschritten wird. Ein Kahlfäll der Flächen ist unzulässig. Nach Aufhebung der Waldgesellschaft sind die gefährdeten Flächen durch Selbstbegrünung oder durch Einsatz mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regenstaat“) als Wiesenfläche herzustellen und extensiv zu pflegen. Vorhandene bauliche Anlagen sind zu beseitigen. Flächenversiegelungen sind aufzuheben.

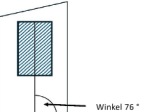
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Waldfläche ist mindestens eine bauliche Anlage als Fledermausquartier aufzuweisen und als solches dauerhaft zu erhalten. Die Aufwertung erfolgt schrittweise. Art und Umfang der Aufwertung bestimmen sich jeweils anhand der Fledermausquartiere, die im Plangebiet im Zuge von Gebäudeabrissen bzw. -sanierungen verloren gehen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern)

1. Gebäudedestellung

Die Gebäude im Baugebiet 1 sind in einem Winkel von 70° auszurichten. Bezugslinie ist die Firstlinie zur straßenzugewandten Grundstücksgrenze (siehe nebenstehende Systemskizze).



2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Fassadengestaltung sind Wandtafeln oder Holzverschalung zu verwenden, bei untergeordneten Flächen auch Verputzung. Im Sockelbereich sind andere Materialien zulässig.

3. Dachform und -neigung

a) Dachform Für die Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Walmdächer jeglicher Art sind ausgeschlossen. Die zulässige Firstrichtung ist wie in Nr. 1 festgelegt, in einem Winkel von 76° zur straßenzugewandten Grundstücksgrenze auszurichten.

b) Dachneigung und Firstrichtung

Die Dachneigungswinkel darf für die Satteldächer der Gebäude maximal 48° betragen.

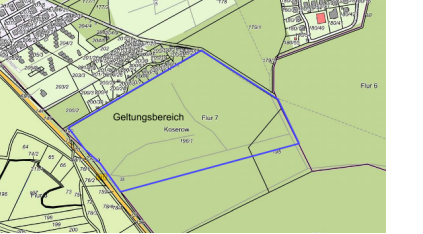
4. Einfriedungen

Für Einfriedungen der Baugrundstücke an der straßenzugewandten Seite wird eine maximale Höhe der Einfriedung von 1,40 m über Oberkante Erdschiffelung. Blickdichte Wände oder Mauern sind nicht zulässig. Die Einfriedung darf als Gehölz oder Hecke erfolgen.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LbauO M-V)

Die vorzätzlich oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LbauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LbauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- Euro geahndet werden kann.

Übersichtssplan



Eintrag in die Gemeindeverwaltung

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

Erstausst.: 13.06.2023 Maßstab: 1:1000 Blattgröße: 97,0 / 59,4 CAD-Name: 240909-B-Plan 20 Ferienhausgebiet Am Kiefernhein - B111  
Planstand: 18.11.24 19:00:25