

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 Kiefernhan – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung 06-2025

Organisationseinheit: FD Bau Bearbeitung: Pina Thore	Datum 09.12.2025
---	---------------------

Beratungsfolge Gemeindevorvertretung Zempin (Entscheidung)	Geplante Sitzungstermine 02.02.2026	Ö / N Ö
---	--	------------

Beschlussvorschlag

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

Sachverhalt

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Koserow hat am 29.09.2025 den Vorentwurfs- und Auslegebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhan – 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 Kiefernhan – 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 Kiefernhan – 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 Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gemeindevorvertretung Zempin	9						

Gemeinde Ostseebad Koserow

Bebauungsplan Nr. 20
„Ferienhausgebiet Am Kiefernhan – 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
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 Kiefernhan wird seit etwa den 1960er Jahren als Ferienhausgebiet genutzt.

Während entlang der Straße Kiefernhan 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 Kiefernhan als Sondergebiet Ferienhäuser dargestellt. Diese Nutzung soll beibehalten werden. Die Parzellen sind verkehrsseitig erschlossen über die Anliegerstraße Kiefernhan, 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 Kiefernhan – 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.

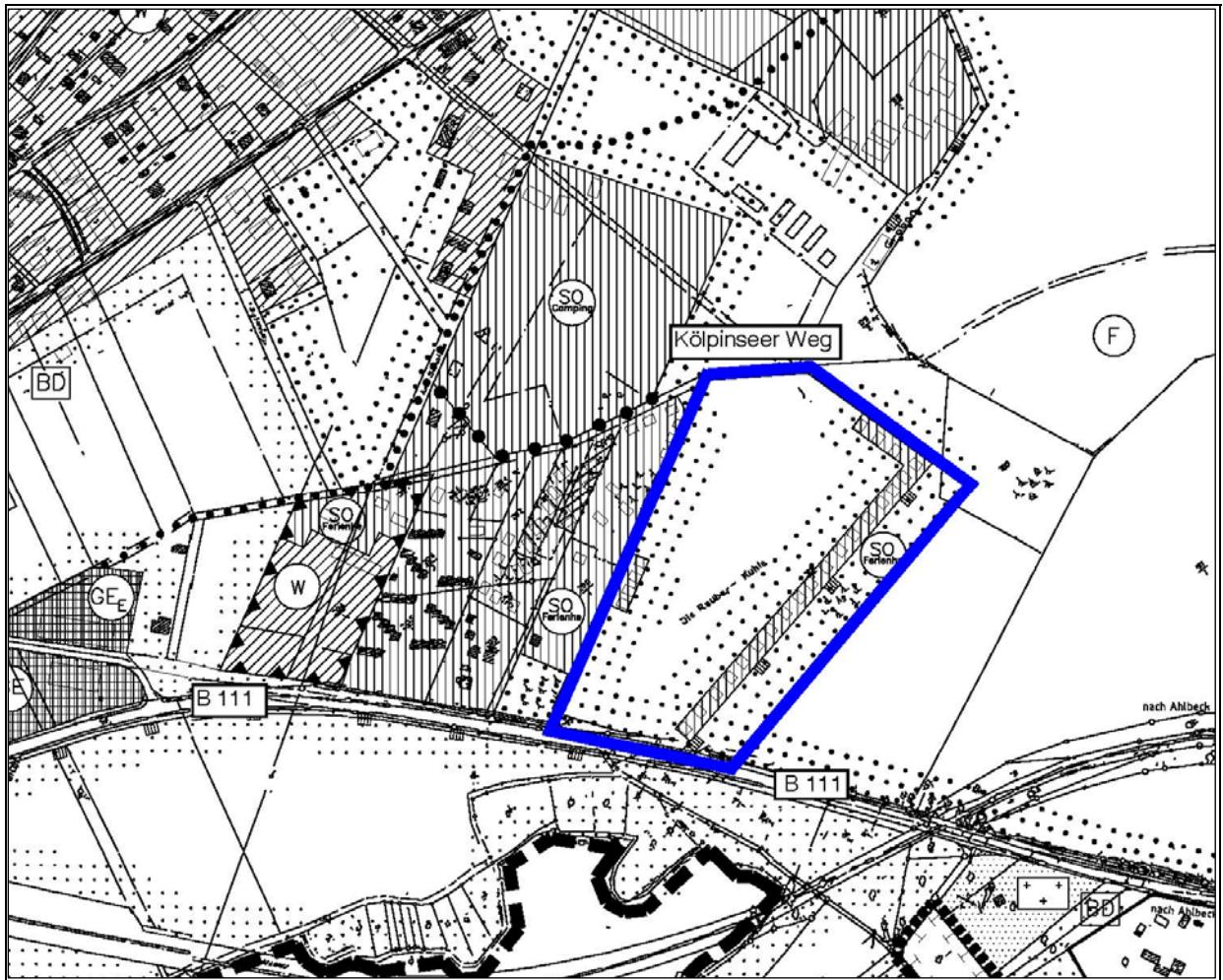


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5. Bestands situation

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 Kiefernhan eine geordnete Reihenbebauung stattgefunden hat, die über die (unbefestigte) Anliegerstraße Kiefernhan 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 Kiefernhan 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 m² und 65 m².



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 Kiefern hain - 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 Bebauungskonzept sind Waldabstandsflächen zu berücksichtigen sowie eine teilweise Waldumwandlung erforderlich.

6. Bebauungskonzept und Festsetzungen

Das Baugebiet entlang der Straße Am Kiefernhan 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 Kiefernhan 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 m².

Durch die Ergänzung der Gebäuderiehe 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 m² sowie auf Wald- und Grünflächen.

8. Erschließung und Löschwasser

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist über die Anliegerstraße Kiefernhan 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 Kiefernhan 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 Kiefernhan (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 m² und 65 m², die Satteldächer sind mehrheitlich flachgeneigt mit einer Dachneigung zwischen 12,5 ° und 26 °, in wenigen Fällen auch bis 51°. Bei der äußereren 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 festsetzten 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.

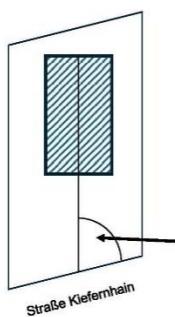


Abb. 3 Systemskizze zu Nr. 1 Gebäudestellung

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.

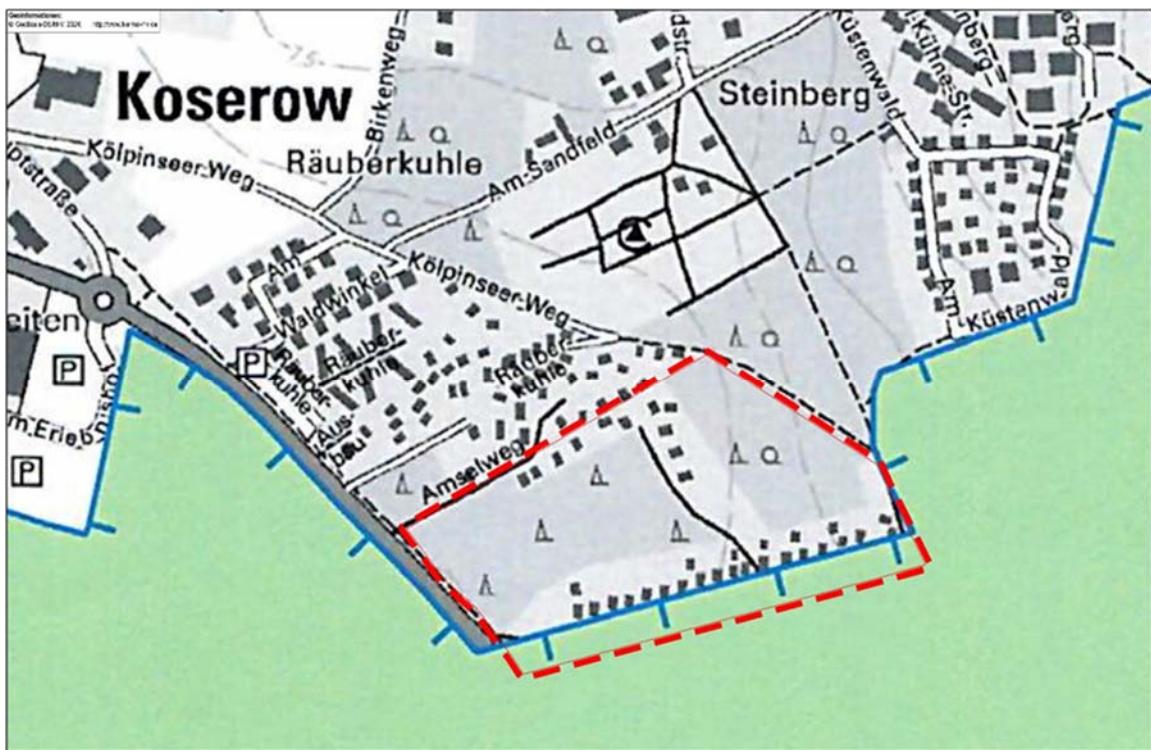
5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Die vorsätzlich oder fahrlässige Zu widerhandlung 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 Kiefern hain“ 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 Umriss)

Im weiteren Verfahren ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu klären, ob für die Umwandlung der Waldfläche südlich der Anliegerstraße Am Kiefernhan 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 Wirkbereich 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 Kiefernhan - B111" der Gemeinde Koserow - Vorentwurf



PLANZENECHNERKLÄRUNG

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

SO_FH Sondergebiet Ferienhäuser

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

70 m² Zulässige Grundfläche als Höchstmaß je für ein Ferienhaus
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
SD nur Satteldach zulässig

Flächen, die von Bebauung freihalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6a BauGB)

Waldabstand

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

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldabstandsgrün"

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden, falls für die Erstellung Bodendenkmäler, Befestigungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreiste, Mumien u.ä.) oder aufställige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes zu schützen. Die Maßnahmen zur Sicherung der Bodendenkmäler im Anzeigegesetz bestehen gem. § 11 Abs. 1 DSNG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen.

Der Entdecker ist verpflichtet, die Bodendenkmäler in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18a)

Waldfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

LSG Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20

Abgrenzung der Baugebiete 1 und 2 / hier in Bezug zur Stellung der Gebäude

vorhandene Gebäude (Vermessungsplan)

geplante Gebäude

Fürstückennummern und Flurstücksgrenzen Bestand (Vermessungsplan)

Höhen über HN (Vermessungsplan)

Baum

HINWEISE

Ablauf baulicher Anlagen zum Wald

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWLG) bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde.

Artschutz

Die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzengesamtheiten nach § 44 ff. des Gesetzes über die Sicherung der Natur und Landschaft (BNatSchG) und auf die Vorschriften der Naturschutzverordnung der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzengesamtheiten (Bundesnaturschutzverordnung - BärSchV) vom 16.02.2006 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz der Wildtiere ist zu beachten.

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotsbestände sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere zu beachten:

1. Das Schließen von Waldflächen ist in der Regel nicht zulässig, bzw. Gehördungen und Gebäudeabrisse außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten, d. h. nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. Januar, dürfen vorgenommen werden, wobei in den Monaten Oktober und November auf spätrückende Vogelarten zu achten ist.

2. Zum Schutz von Fledermausen sind Baumaßnahmen und Gebäudenutzungen in den Monaten September bis September/Oktobe vorübergehend, wobei Bauen und Abbauen durch einen Fledermausexperten auf Fledermause zu kontrollieren sind. Das Protokoll der Kontrolle ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Nachweis von Fledermausen ist das Bauvorhaben zu untersagen. Der Bauvorhaben darf wieder aufgenommen werden, sobald der Fall vor der Fällung bzw. vor dem Abriß Ersatzräume für Fledermaus zu schaffen. Bei Bauvorhaben und Gehördungen ist eine Trennung von September/Oktober bis Ersatzkästen spätestens in den Monaten Juni / Juli in der Quartierbebauung anzurechnen.

Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

TEKT TEIL B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §10 Abs. 4, 16, 19 Abs. 4 und 5 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 Ferienhausgebiet 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 Strahlungenergie, Windenergie oder Erdwärme bis zu 500 der Hundert überschritten werden.

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

1.3 Bauewe (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 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. Diese Abstandsflächen müssen durch einen Abstand von mindestens 30 m zu den bestehenden Bestockungsgrad auf den Faktor 0,2 aufzubauen. Vorzugsweise sind Nadelbäume ohne Baumhöhlen einzuschlagen. Laubbäume und Hohlbäume sind bis zu einem Bestockungsgrad von 0,2 zu erhalten. Durch periodisch wiederkehrende Abholzung kann der Bestockungsgrad von 0,2 wieder über-, noch unterschritten wird. Ein Kahlfahrt der Flächen ist unzulässig.

Während der Nutzung sind die gehörfreien Flächen durch Selbstbegrenzung oder durch Einsatz mit regional- und standorttypischen Saatgut „Regiosaatgut“ als Wiesenfläche herzustellen und extensiv zu pflegen.

Vorhandene bauliche Anlagen sind zu beseitigen. Flächenveriegelungen sind aufzuheben.

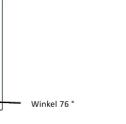
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Waldfläche ist mindestens eine bauliche Anlage als Fledermausquartiere aufzuwirken 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. Gebäudestellung

Die Gebäude im Bruegbiet 1 sind in einem Winkel von 76° auszurichten. Bezuglinie ist die Firstlinie zur straßenzugewandten Grundstücksgrenze (siehe nebenstehende Systemskizze).



2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Fassadengestaltung sind Wandtafeln oder Holzverschaltung 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. Waldmäder 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 das Satteldächer der Gebäude maximal 48° betragen.

4. Einfridungen

Für Einfridungen der Baugrundstücke an der straßenzugewandten Seite wird eine maximale Höhe der Einfridung von 1,40 m über Oberfläche Erdeinde festgelegt. Blickdichte Wände oder Mauern sind nicht zulässig. Für Einfridungen, die als Gehörd oder Hecke erfolgen.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 BauO M-V)

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

Übersichtsplan



Praambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 III S. 394), sowie § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 29. Juli 2004 (BGBl. 2004 II S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 II S. 225) und der Bekanntmachung über die Änderung der Gemeindeverordnung vom 20. Februar 2024 (BGBl. 2024 II S. 107) der Gemeinde Koserow über den B-Plan Nr. 20 „Ferienhausgebiet am Kiefernhan“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerk

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.11.2023 angeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2024 durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd und am 01.02.2025 im „Usedomer Amtsblatt“ einschlüssig bekanntgemacht.

Gemeinde Koserow, den

(Der Bürgermeister)

2. Die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgebiets (LPG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVBl. M-V S. 168; 169) beteiligt worden.

Gemeinde Koserow, den

(Der Bürgermeister)

3. Die frühestmögliche Unterbringung und Erstierung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durch öffentliche Auslegung im Amt Usedom Süd erfolgt.

Im Rahmen der frühestmöglichen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Gemeinde Koserow, den

(Der Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung Koserow hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung geprüft und die Auslegung freigegeben.

Gemeinde Koserow, den

(Der Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den Einschätzungen der Gemeinde Koserow wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVBl. M-V S. 168; 169) vor.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungszeit schriftlich bei der Gemeindevertretung eingereicht werden können und dass nicht fristgerecht abgelegte Stellungnahmen bei der Bekanntmachung über den Bebauungsplan unterdrückt werden können, am „Usedomer Amtsblatt“ veröffentlicht worden.

Die Einreichung der Stellungnahmen ist am best. vermerkt.

Gemeinde Koserow, den

(Der Bürgermeister)

6. Die kategorialbeständige in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 20 vorhanden anberaumte, hinsichtlich der lageprägenden Darstellung der Grenze gilt der Vorbehalt, dass eine Planung nur ggf. erfolgt, da die rechtevorderliche Funklinie im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Zinnowitz, den

(Offiziell best. Vermessungsergebnis)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Gemeindevertretung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgetragen worden.

Gemeinde Koserow, den

(Der Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow ist in ihrer Sitzung am den B-Plan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 19 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom

Gemeinde Koserow, den

(Der Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Koserow, den

(Der Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Sitzung, bei der der Plan während der Dienststunden von jedem eingehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am Internet unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> einsehbar. Die Bekanntmachung und die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit dem Beschluss der Gemeindevertretung sind auch im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> einsehbar. Der Umweltbericht ist auf der Gedenkstätte der Vereinigung von Verfahrens- und Formvorschüssen und der Mängel der Bebauungspläne und der Bebauungseinheiten (144 BauGB) hinzugefügt worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Koserow, den

(Der Bürgermeister)

Gemeinde Koserow
Amt Usedom Süd

Satzung über den B-Plan Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhan - B111“ der Gemeinde Koserow - Vorentwurf

Erstatum: 13.06.2023 Maßstab: 1:1000 Blattgröße: 70,9 x 59,4 cm CAD Name: 240909_B-Plan 20 Ferienhausgebiet am Kiefernhan - B111
Parland: 18.11.24 19.05.25