

Amt Usedom-Süd

Gemeinde Koserow

Niederschrift zur 10. Sitzung der Gemeindevertretung Koserow

Sitzungstermin:	Montag, 29.09.2025
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	21:00 Uhr
Ort, Raum:	Veranstaltungsräumen der Kurverwaltung, Hauptstraße 31, 17459 Koserow

Anwesend

Bürgermeister
Thomas Wellnitz

Vertretung für: René König

Gemeindevertreter
Maik Clemann
Enrico Dahl
Friedhelm Lietz
Karsten Mußgang
Karina Bast
Frank Buch
Erik Eckert
Maik Ganschow
Ulrich Helmer
Arnulf Parow

Abwesend

Bürgermeister
René König

entschuldigt

Gemeindevertreter
Achim Dreischmeier

entschuldigt

Gäste:

Frau Riethdorf – Leiterin Eigenbetrieb
Herr Adler – Ortschronist
Einwohner der Gemeinde

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 11.08.2025
- 4 Bericht des Bürgermeisters
- 5 Bericht der Ausschussvorsitzenden
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhein – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung von 06-2025
GVKo-0096/25
- 8 Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" der Gemeinde Koserow in der Fassung von 04-2025
GVKo-0825/23-1
- 9 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 04-2025
GVKo-0826/23-1
- 10 Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Satzung zur Erhebung der Gebühren für den Wasser- und Bodenverband
GVKo-0100/25

Nichtöffentlicher Teil

- 11 Grundstücksangelegenheiten
- 11.1 Beratung und Beschlussfassung zur Kaufanfrage einer Teilfläche aus den Flurstücken 55/16, 55/17, 55/18 |(nichtöffentlich)
GVKo-0628/21-3
- 11.2 Grundsatzbeschluss zu den Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem BP Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" in der Fassung 08-2025
GVKo-0076/25-3
- 12 Auftragsvergaben
- 12.1 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe für den Winterdienst (5 Jahre)
GVKo-0101/25
- 12.2 Beratung und Beschlussfassung zur Änderung der Fassadengestaltung WC-Gebäude Kurplatz Koserow
GVKo-0102/25
- 12.3 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe "Workation Strandkorb"
GVKo-0104/25
- 12.4 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe für die Fällung von 13 Säulenpappeln
GVKo-0105/25
- 13 Sonstiges
- 14 Schließen der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der 1. stellvertretende Bürgermeister Herr Wellnitz eröffnet die 10. Gemeindevertretersitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er teilt mit, dass Herr König sich krankheitsbedingt entschuldigen musste und er deshalb heute die Sitzungsleitung übernimmt. Die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen wird festgestellt. Es sind 11 von 13 Gemeindevertretern anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

3 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 11.08.2025

Die Sitzungsniederschrift wird mit 9 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen gebilligt.

4 Bericht des Bürgermeisters

Leider könne Herr Wellnitz aufgrund der kurzfristig übernommenen Sitzungsleitung heute wenig aus der Gemeinde berichten.

Er spricht einen Dank an Herrn Ohm und Herrn Buch aus. Diese hätten eine Straßenbegehung zusammen mit der Firma, die die Glasfaserarbeiten durchgeführt hat, vorgenommen und Schäden protokolliert. Diese werden über den Winter abgearbeitet und danach erfolgt nochmals eine Abnahme durch den Bauhof.

5 Bericht der Ausschussvorsitzenden

Sozialausschuss, 10.09.2025, Herr Helmer:

- Beratung über die Arbeit des Jugendclubs, hier gab es Differenzen
 - o Aussprache Frau Schuggerow und Herr Schult sehr intensiv
 - o keine Einigung erzielt - man muss sich nochmals intensiver mit dem Problem befassen, um positives Ende zu erwirken
- es wurden die Termine und Veranstaltungsorte für die Seniorenweihnachtsfeier, dem Gastgeberball und dem Tannenbaumverbrennen festgelegt
 - o Seniorenweihnachtsfeier – am 11.12.2025 Hanse Kogge
 - o Tannenbaumverbrennen – am 10.01.2026 Förster-Schrödter-Parkplatz
 - o Gastgeberball - am 31.01.2026 Hanse Kogge

Bauausschuss, 23.09.2025, Herr Eckert:

- Beratung zum Grundsatzbeschluss zu den Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem BP Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg" in der Fassung 08-2025
- Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" der Gemeinde Koserow in der Fassung von 04-2025
- 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 04-2025
- Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernhein – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung von 06-2025
- Beratung zur Kaufanfrage einer Teilfläche aus den Flurstücken 55/16, 55/17, 55/18
- zwei Bauanträge

Betriebsausschuss, 25.09.2025, Herr Wellnitz:

- Anpassung Strandsatzung sowie Beratung zur Strandnutzung
- Beratung zur Kurtaxe 2026
- Haushaltsplanung 2026
- Beratung über Aufgaben Bauhof im Winter
- Beratung zur Kurtaxe 2026

6 Einwohnerfragestunde

Herr Dietze als Eigentümer eines Grundstücks in der Karlstraße berichtet, dass im Juni diesen Jahres das Entsorgungsunternehmen ALBA die Entsorgung in der Örtlichkeit eingestellt hätte. Er fand es nicht in Ordnung, dass dies ohne Ankündigung gemacht wurde. Ein Mitarbeiter aus dem Ordnungsamt hätte ihm bis dato leider keine Antwort gegeben.

Man muss unterscheiden, so Herr Wellnitz, dass ALBA nicht an die Kreissatzung gebunden ist und privatwirtschaftlich handle.

Die Gemeinde habe Probleme, weil der Weg teilweise privat sei. Aber, so Herr Dietze, die Gemeinde hat dort angefangen Straßenbeleuchtung zu installieren. Man sollte den Weg also öffentlich widmen. Hierzu benötige man aber die Zustimmung der Eigentümer, so Herr Wellnitz.

Weiter gibt er eine Anregung zur Strandsatzung. Er hatte Urlauber die storniert haben, weil die „Hundezeiten“ anders seien wie zum Beispiel in den Kaiserbädern. Vorrangig, so der erste stellvertretende Bürgermeister, diene der Strand der Erholung der Urlauber und nicht der Hunde. Aber man wird diesen Hinweis mit den in den Betriebsausschuss nehmen und gegebenenfalls prüfen.

Herr Helmer erfragt, ob eine Wartung an der Seebrücke vorgesehen sei. Es sind bereits jetzt einige Pfeiler von Rost betroffen. Das sind alles Mängel, die bereits aufgenommen wurden und im Rahmen der Gewährleistung behoben werden müssen, so Herr Wellnitz. Hierzu gab es letzte Woche ein Gespräch mit der Firma Heuvelmann, so Frau Riethdorf. Es gäbe 25 Beanstandungen oberhalb und 12 unterhalb der Brücke.

Weiter erfragt Herr Helmer, warum der Neubau der Toiletten stagniert sei. Weil, so Herr Wellnitz, es Probleme mit den Bäumen gab. Aber die Missverständnisse wurden behoben und es gehe zeitnah weiter.

Herr Dahl erfragt in diesem Zusammenhang, ob in der Behindertentoilette eine Liege installiert werde, um gegebenenfalls auch ältere Menschen zu wickeln. Dieses wird verneint.

Dieses sei der Kurdirektorin bisher auch nicht bewusst gewesen. Sie ist dankbar über solche Tipps.

Herr Mußgang erfragt den Stand zum Neubau der Schule. Hier sei Herrn Wellnitz nichts neues bekannt. Im Rahmen einer Ortsbegehung war auch ein Mitarbeiter des Ministeriums vor Ort. Er wollte das Thema noch einmal an die zuständige Stelle weiterleiten.

Herr Dahl berichtet über einen Unfall an der Sparkasse, wo das Geländer abgenommen wurde. Hier müsse eine Klärung erfolgen!

7 Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernain – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung von 06-2025

GVKo-0096/25

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow diskutiert über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernain – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung von 06-2025.

Es wird darum gebeten, dem Investor mitzuteilen, dass er für die Ver- und Entsorgung zuständig sei und diese zu gewährleisten hat. Insbesondere für Lkw mit entsprechender Größe ist ein Wendehammer vorzuhalten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernain – B 111“ der Gemeinde Koserow in der Fassung von 19.05.2025 (Planzeichnung) bzw. 06-2025 (Begründung) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB.

2. Geltungsbereich

Der 3,00 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ferienhausgebiet Am Kiefernain – B 111“ der Gemeinde Koserow liegt in der Gemarkung Koserow, Flur 7, und betrifft die Flurstücke 195 (teilweise) und 196/1 (teilweise), wie in Abb. 1 Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang der Gemeinde Koserow an der Bundesstraße B 111. Es ist im Südosten und Nordwesten von Waldflächen und im Nordosten von einem Ferienhausgebiet umgeben.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten:	durch die Flurstücke 200/7, 200/8, 200/10, 200/11, 200/12, 200/13, 200/15, 200/22 und 200/23 der Flur 7 Gemarkung Koserow.
Im Nordosten:	durch die Flurstücke 213/3 der Flur 7 und 11/30 der Flur 6 der Gemarkung Koserow,
Im Südwesten:	durch die Flurstücke 149, 150 und 199 der Flur 8 Gemarkung Koserow
Im Südosten:	durch die Teilflächen der Flurstücke 195 und 196/1 der Flur 7 Gemarkung Koserow.

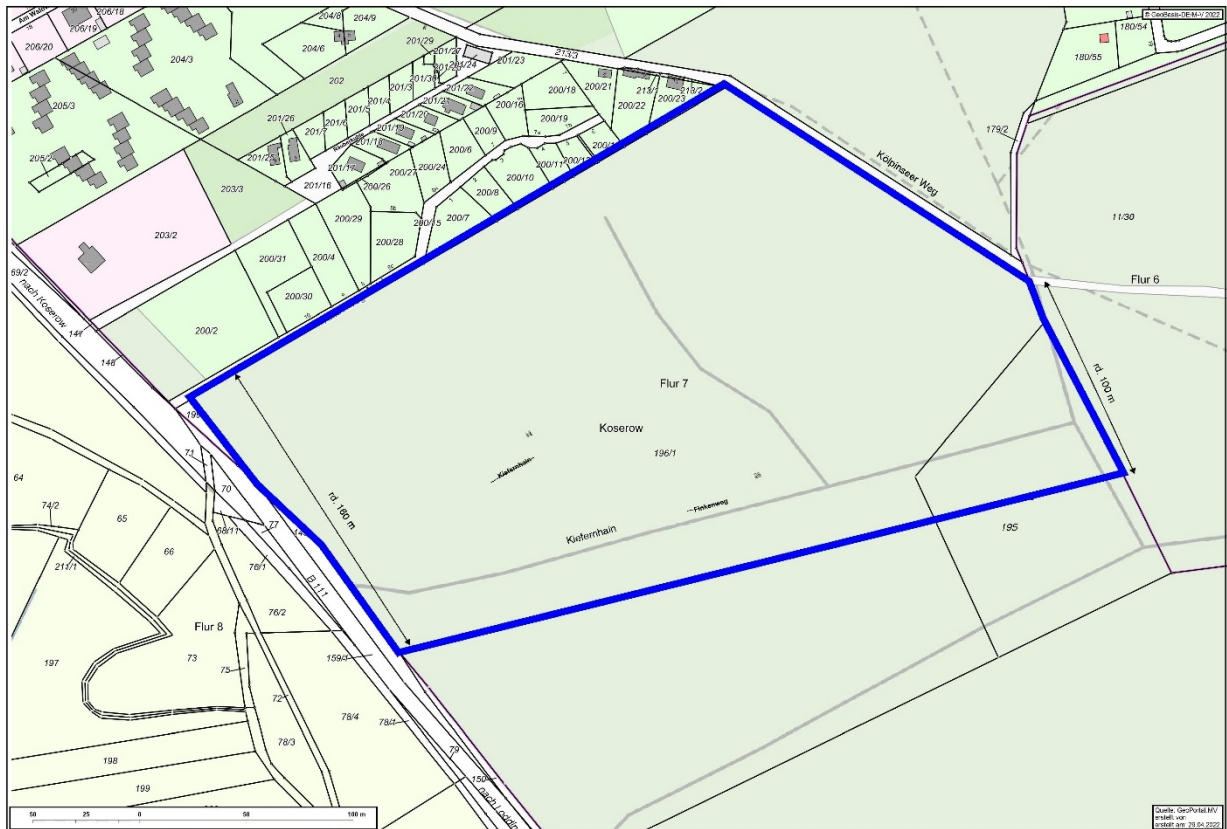


Abb. 1 Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 (blau umrandet)

3. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung und/ oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Durch die geplante Nutzung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen dessen muss eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt werden.

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

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.

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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow ist die Fläche (in einem kleinen Teil) als Sondergebiet Ferienhäuser nach § 10 Abs. 1 BauNVO und zum überwiegenden Teil als Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB ausgewiesen. Die Planungsziele

des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Koserow abgeleitet.

5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

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

6. Ortsübliche Bekanntmachung

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	11	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

8 Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" der Gemeinde Koserow in der Fassung von 04-2025 GVKo-0825/23-1

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow diskutiert über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" der Gemeinde Koserow in der Fassung von 04-2025.

Seitens des Bauausschusses wäre keine positive Empfehlung erfolgt.

Laut Begründung sei das Ferienwohnen an keiner Stelle ausgeschlossen worden.

Die Haupteinwände hätte es im SO Pflege gegeben. Es sollen 54 Wohnungen als Mitarbeiterwohnungen bzw. Gästeapartments errichtet werden. Aus Sicht der Gemeinde viel zu viel und weiter sei die Begründung auch zu schwammig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow legt fest, dass ein aussagefähiger Mitarbeiter des Landkreises zum nächsten Bauausschuss geladen werden solle, um die Situation nochmal zu erörtern.

Dieses Vorgehen wird einstimmig durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow befürwortet.

9 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 04-2025 GVKo-0826/23-1

Der Tagesordnungspunkt wird aufgrund des Zurückstellens des vorangegangenen Punkts ebenfalls vertagt – einstimmig.

10 Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Satzung zur Erhebung der Gebühren für den Wasser- und Bodenverband GVKo-0100/25

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt die Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren zur Deckung der Verbandsbeiträge für den Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“ in der vorliegenden Form. Die Kalkulation ist

Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
11	11	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Vorsitz:

Thomas Wellnitz

Schriftführung:

Isabell Gottschling