

Amt Usedom-Süd

Gemeinde Koserow

Niederschrift zur 8. Sitzung des Bauausschusses Koserow

Sitzungstermin:	Mittwoch, 07.01.2026
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	21:00 Uhr
Ort, Raum:	Veranstaltungsräumen der Kurverwaltung, Hauptstraße 31, 17459 Koserow

Anwesend

Ausschussvorsitz
Erik Eckert

Ausschussmitglied
Frank Buch
Maik Clemann
Maik Ganschow
Friedhelm Lietz
Karsten Mußgang

Sachkundige Einwohner
Eric Clemann
Janko Gummert
Roy Krauß
Mirko Schäfer

Abwesend

Ausschussmitglied
Achim Dreischmeier

entschuldigt

Sachkundige Einwohner
Uwe Böhme
Dr. Nora Hofmann-Kramer

unentschuldigt
entschuldigt

Gäste:

Enrico Dahl, Thomas Wellnitz, René König

Alexander Aehnlich vom Planungsbüro Dreischmeier zum TOP 6 und 7

1 Einwohner

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 23.09.2025
- 4 Bericht des Ausschussvorsitzenden zu wichtigen Angelegenheiten
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow - Am Steinberg" der Gemeinde Koserow in der Fassung von 10-2025
GVKo-0825/23-2
- 7 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
GVKo-0826/23-2
- 8 Mitteilung über die 2.Änderung des FNP der Gemeinde Seebad Loddin / hier: Abwägung zum Entwurf zur Kenntnis
GVKo-0111/25

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Bauanträge
- 9.1 gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung einer Wohnanlage mit 6 WE in der Gemarkung Koserow, Flur 2, Flurstück 14 |(nichtöffentlich)
GVKo-0734/22-1
- 9.2 gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Err. EFH in der Gemarkung Koserow, Fl. 3, Flst. 50
GVKo-0114/25
- 10 Sonstiges
- 11 Schließen der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

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

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die 8. Bauausschusssitzung und begrüßt alle Anwesenden. Die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen wird festgestellt. Es sind 10 von 13 Ausschussmitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

2 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

3 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 23.09.2025

Die Sitzungsniederschrift wird einstimmig gebilligt.

4 Bericht des Ausschussvorsitzenden zu wichtigen Angelegenheiten

Herr König informiert, dass es einen Nachfolger für Frau Thore vom Bauamt gibt. Dieser nimmt voraussichtlich am 01.02. oder 01.03. seine Tätigkeit auf.

5 Einwohnerfragestunde

-

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

GVKo-0825/23-2

Folgender zusätzlicher Text zum Antrag: Die Anzahl der geplanten Besucherwohnungen wird auf max. 5 Besucherwohnungen begrenzt.

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

2. Geltungsbereich:

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanes Nr. 18 „Neubau

seniorengerechter Wohnungsbau in Koserow – Am Steinberg“ wurde am 11.12.2023 von der Gemeindevertretung Koserow gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 18 wird im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow aufgestellt.

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

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

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

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

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

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

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

3. Umweltprüfung

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

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

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrages beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten

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

4. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

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

5. Kostentragung

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

6. Ortsübliche Bekanntmachung

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	9	0	1

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

7 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 **GVKo-0826/23-2**

Folgender zusätzlicher Text zum Antrag: Die Anzahl der geplanten Besucherwohnungen wird auf max. 5 Besucherwohnungen begrenzt.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow 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.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	9	0	1

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

8 Mitteilung über die 2.Änderung des FNP der Gemeinde Seebad Loddin / hier: Abwägung zum Entwurf zur Kenntnis

GVKo-0111/25

Der Bauausschuss nimmt die 2. Änderung des FNP Gemeinde Seebad Loddin zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	10	0	0

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

Vorsitz:

Schriftführung:

Erik Eckert

Maik Clemann