

Amt Usedom-Süd

Gemeindevertretung Koserow

Niederschrift zur 7. Sitzung des Bauausschusses Koserow

Ort: Jugendclub Koserow

Tag 05.07.2021

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 22:15 Uhr

Der Bauausschuss Koserow umfasst 11 Mitglieder.

Anwesenheit
Anwesende Mitglieder
<i>Ausschussmitglied</i>
Herr Frank Buch
Herr Erik Eckert
Herr Maik Ganschow (ab 20.30 Uhr)
Herr Friedhelm Lietz
Herr Steffen Richter
<i>Ausschussvorsitzende</i>
Herr Karsten Mußgang
<i>Sachkundige Einwohner</i>
Herr Eric Clemann
Herr Janko Gummert
Herr Rolf Silbereisen
Entschuldigte Mitglieder
<i>Sachkundige Einwohner</i>
Herr Sebastian Jeschek
Herr Thomas Zillmer

Gäste: Herr König (BM)
Frau Karina Bast (GV)
Herr Böhme (GV)
Herr Helmer (GV)
Herr Wellnitz (GV)
sowie 27 weitere Gäste

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil:

- | TOP | Betreff |
|------|--|
| 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 10.03.2021 |
| 4. | Einwohnerfragestunde |
| 5. | Bericht des Ausschussvorsitzenden zu wichtigen Angelegenheiten |
| 5.1. | Überarbeitung der Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes |

Vorlagen-Nr.

- | | | |
|------|--|--------------|
| | für den Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße | |
| 6. | Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße" der Gemeinde Koserow | GVKo-0556/21 |
| 6.1. | Bratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße" der Gemeinde Koserow | GVKo-0608/21 |
| 6.2. | hier: Bürgerbefragung und Stellungnahme Amt für Raumordnung | |
| 6.2. | Antrag gem. § 4 Abs. 1 der Geschäftsordnung - Anträge zum REWE am Ortseingang - eingereicht von Herrn Eckert | GVKo-0607/21 |
| 7. | Beratung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 0037/13 der Gemeinde Koserow vom 24.06.2013 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Erweiterung des Hotels Hanse Kogge am Strauchfeld" der Gemeinde Koserow und Billigung des Vorentwurfes in der Fassung 04-2021 | GVKo-0598/21 |
| 8. | Beratung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.04.2019 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow | GVKo-0600/21 |

II. Nichtöffentlicher Teil:

- | TOP | Betreff | |
|------------|--|--------------|
| 9. | Bauanträge | |
| 9.1. | gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE inkl. Carport in der Gemarkg. Koserow, Flur 4, Flst. 108/5 | GVKo-0590/21 |
| 9.2. | gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Erneuerung Nebengebäude - Umbau zu Carport in der Gemarkg. Koserow, Flur 2, Flst. 117/5, 119, 120, 121 | GVKo-0593/21 |
| 9.3. | gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Umbau eines Imbisses in der Gemarkg. Koserow, Flur 1, Flst. 108/7 | GVKo-0594/21 |
| 9.4. | gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Gemarkg. Koserow, Flur 3, Flst. 112/8 | GVKo-0595/21 |
| 9.5. | gemeindliches Einvernehmen zur Bauvoranfrage: Abriss Bestandsgebäude und Neubau Einfamilienwohnhaus in der Gemarkg. Koserow, Flur 2, Flst. 150 | GVKo-0596/21 |
| 9.6. | gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung zweier Ferienhäuser in der Gemarkg. Koserow, Flur 7, Flst 200/3 | GVKo-0597/21 |
| 9.7. | gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung eines Carports in der Gemarkg. Koserow, Flur 7, Flst. 2/2 | GVKo-0605/21 |
| 9.8. | gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten in der Gemarkg. Koserow, Flur 5, Flst. 108/2 | GVKo-0606/21 |
| 10. | Beratung zum Freizeitgrundstück Geltinger Weg | GVKo-0602/21 |

Zu Punkt 1 der Tagesordnung:

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

Hr. Mußgang eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Anwesenheit fest. Anwesend sind anfangs acht, ab 20.30 Uhr neun Ausschussmitglieder, entschuldigt sind zwei Ausschussmitglieder.

Zu Punkt 2 der Tagesordnung:

Bestätigung der Tagesordnung

Herr Eckert stellt den Antrag, im Punkt TOP 5 „Bericht des Ausschussvorsitzenden“ als TOP 5.1 zusätzlich in die Tagesordnung aufzunehmen: „Überarbeitung der Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße“.

Herr Mußgang stellt den Antrag, die Behandlung von zwei zusätzlich eingegangenen Bauanträgen als Punkte 9.7 und 9.8 in die Tagesordnung aufzunehmen.

Abstimmung zu den beiden Anträgen:

Ja-Stimmen 8 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen 0

Zu Punkt 3 der Tagesordnung:

Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 10.03.2021

Die Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 10.03.2021 wird einstimmig gebilligt.

Zu Punkt 4 der Tagesordnung:

Einwohnerfragestunde

Einziges Gegenstand der Einwohnerfragestunde ist das Thema des neuen Einkaufsmarktes in Koserow.

In einer teilweise emotional geführten Diskussion trägt die Bürgerinitiative (BI), insbesondere ihre Sprecherin Frau Kerstin Rupp, ihre Kritik an der Vorbereitung des Neubaus eines Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße vor.

Die Ablehnung der Mitglieder der BI bezüglich Marktstandort und –größe lässt sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

Standort

Einige Bewohner der an den geplanten Marktstandort angrenzenden Anwesen lehnen den zu erwartenden großen Baukörper in ihrer Nachbarschaft ab. Sie befürchten die Beeinträchtigung ihrer Lebensqualität und einen Wertverlust ihrer Grundstücke durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, verstärkte Emissionsbelastung, Verunstaltung des Ortsbildes, Zerstörung von Natur und Landschaftsbild.

Frage: Warum wird kein anderer Standort mit der gleichen Intensität geprüft wie der jetzt in Betracht gezogene?

Verkehrsführung

Der favorisierte Standort des Marktes direkt am Kreisverkehr wird zu einer weiteren Verschärfung der schon jetzt in der Hauptsaison chaotischen Verkehrssituation am Ortseingang führen.

Frage: Gibt es ein Konzept zur Beherrschung des zu erwartenden zusätzlichen Autoverkehrs? Wer trägt die Kosten, wenn der Verkehrsfluss nachträglich durch Straßenbauarbeiten korrigiert werden muss?

Die Mitglieder der BI befürchten einen „Einkaufstourismus“ von anderen Orten der Insel zum geplanten attraktiven Vollsortimenter in Koserow.

Marktgröße

Die von den Vorhabensträgern ins Gespräch gebrachten 1.600 m² Verkaufsfläche werden von den Mitgliedern der BI als überdimensioniert abgelehnt. Laut BI wäre das der größte Markt auf der Insel.

Fragen: Gibt es ein Einzelhandelskonzept? Wie groß ist der tatsächliche Bedarf der Einwohner?

Die BI-Mitglieder prophezeien eine „Kannibalisierung des Einzelhandels“, den Bankrott kleinerer Märkte und Geschäfte in den Nachbarorten, es habe ein Gespräch mit dem BM von Zempin gegeben, der diese Sorge teile.

Vorschläge der Mitglieder der BI:

Der Markt soll deutlich kleiner und mit einem Mindestabstand von 20 Metern von ihren Grundstücken errichtet werden oder aber an einem anderen Standort, wie zum Beispiel in der Ortsmitte (Parkplatz Förster-Schröder-Straße) oder auf dem Parkplatz an den Torflöchern.

Resümierend wirft die BI dem Gemeinderat ein „Durchpeitschen“ des Rewe-Projektes vor. Sie sind nicht damit einverstanden, dass nur sie die Folgen des Tourismus zu tragen hätten und nicht auch die Bewohner der Ortsmitte.

Der Bürgermeister, Mitglieder des Gemeinderates und weitere Einwohner gehen in der Diskussion auf die Sorgen und Vorschläge der Mitglieder der BI ein:

Ausgangssituation

Der bestehende Netto-Markt kann wegen seiner begrenzten Kapazität nicht den Bedürfnissen der Einwohner und Urlauber bezüglich Verkaufskultur und Warenangebot entsprechen. Seit Jahren wird deshalb von den Koserower Bürgern ein weiterer Lebensmittelmarkt in Form eines Vollsortimenters gefordert, sodass sie nicht mehr als „Einkaufstouristen“ die umliegenden Orte aufsuchen müssen, um ihre Einkäufe zu erledigen. Vertreter verschiedener Handelsketten sind an den Bürgermeister in dessen Sprechstunde herantreten, bis auf Rewe zeigten sie nach ersten Kontakten kein weiteres Interesse, so dass die Gemeinde zur Zeit nur mit Rewe im Gespräch ist. Die Standorte Parkplatz Förster-Schröder-Straße und Parkplatz Torflöcher wurden von allen Interessenten als ungeeignet abgelehnt.

Es existiert ein Einzelhandelskonzept mit einem zweiten Marktstandort neben dem Nettomarkt.

Gegenwärtiger Stand der Gespräche und Entscheidungen

Momentan ist nur der Interessent Rewe gewillt, in Koserow zu bauen. Er wurde vom Gemeinderat aufgefordert, seine Vorstellungen zu überarbeiten u.a. mit dem Ziel, die Verkaufsfläche zu reduzieren. Wegen der Urlaubssituation steht eine Antwort aus.

Es gibt noch keine Entscheidung zum Projekt, die Argumente werden gesammelt und sind Grundlage der weiteren Projektentwicklung.

Zur Verkehrssituation

Herr Blome entkräftet die Vorwürfe von Mitgliedern der BI an die Gemeinde, den unbefriedigenden jetzigen Zustand zum Verkehrsfluss am Ortseingang Koserow verschuldet zu haben. Er schildert die Auseinandersetzungen mit dem damals zuständigen Straßenverkehrsamt, das seine wirklichkeitsfernen Vorstellungen gegen die Meinung des damaligen BM Hilpert durch setzte und damit die heutigen verkehrstechnischen Probleme verursachte. Die damaligen Fehlentscheidungen des Straßenverkehrsamtes dürfen nicht dazu führen, dass heute ein dringend notwendiger Lebensmittelmarkt verhindert wird. Im Zuge des Markt-Projektes ist eine zufriedenstellende Gesamt-Verkehrslösung für den Ortseingangsbereich (Karls, Bahnhof, Stolz, Lebensmittelmärkte usw.) zu realisieren. Eine Ortsbegehung mit dem Straßenverkehrsamt zu dieser Problematik fand bereits statt.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat ist selbstverständlich bereit, Gespräche mit weiteren Anbietern für einen Markt zu führen.

Nach der geschilderten Diskussion sollte die Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Lebensmittelmarkt überarbeitet werden, wobei die Meinungen der Bürger wie auch das Amt weiter einzubeziehen sind.

Unstrittig ist die Notwendigkeit der zeitnahen Errichtung eines zweiten Lebensmittelmarktes in Koserow zur Sicherung der quantitäts- und qualitätsgerechten Versorgung der Einwohner und ihrer Gäste mit Waren des täglichen Bedarfs im eigenen Ort.

Zu Punkt 5 der Tagesordnung:

Bericht des Ausschussvorsitzenden zu wichtigen Angelegenheiten

Die Herren König und Mußgang berichten:

Die neue Seebrücke ist eröffnet, sie wird von Einwohnern und Gästen gut angenommen. In dem Zusammenhang wird der engagierte Einsatz von Gemeinderatsmitgliedern bei Vorbereitung und Realisierung des Projektes gewürdigt. Die Restarbeiten infolge von Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung laufen und werden baldmöglichst abgeschlossen.

Schulneubau: Es konnte ein Planungsbüro gebunden werden, die bestehenden Finanzierungsfragen sind erst nach der anstehenden Wahl zu lösen.

Begehung mit Straßenverkehrsamt: fand statt mit dem Ziel der verkehrstechnischen Anbindung des neuen Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße und der Lösung der Gesamtproblematik des Verkehrsflusses (Kfz, Radfahrer und Fußgänger) am Ortseingang. Nach Wechsel der Zuständigkeiten der Ämter Neustrelitz-Stralsund deutet sich eine Verbesserung der Zusammenarbeit an.

Straße zum Seebrückenvorplatz: Die Reparatur konnte wegen bestehender Lieferprobleme der Steine nicht vor Saisonbeginn geschehen, inzwischen sind die Steine eingetroffen, die Reparatur wird im Herbst realisiert.

Zu Punkt 5.1 der Tagesordnung:

Überarbeitung der Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße

Wurde bereits im Rahmen des TOP 4 Einwohnerfragestunde abgehandelt und wird deswegen von der Tagesordnung gestrichen.

Zu Punkt 6 der Tagesordnung:

Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße" der Gemeinde Koserow

Herr Mußgang verliest den Text des Antrages.

Herr Wellnitz schlägt vor, dass der Antrag nach der vorangegangenen Diskussion in der Einwohnerfragestunde überarbeitet und deshalb zurückgestellt werden sollte.

Herr Mußgang stellt diesen Vorschlag mit folgendem Ergebnis zur Abstimmung:

Für die Annahme des Antrages:	0 Stimmen
Gegen die Annahme des Antrages:	4 Stimmen
Für die Zurückstellung und Überarbeitung des Antrages:	5 Stimmen

Danach empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat die Überarbeitung des Antrages.

Zu Punkt 6.1 der Tagesordnung:

**Bratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße" der Gemeinde Koserow
hier: Bürgerbefragung und Stellungnahme Amt für Raumordnung**

-

Zu Punkt 6.2 der Tagesordnung:

**Antrag gem. § 4 Abs. 1 der Geschäftsordnung - Anträge zum REWE am Ortseingang -
eingereicht von Herrn Eckert**

-

Zu Punkt 7 der Tagesordnung:

**Beratung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 0037/13 der Gemeinde Koserow vom 24.06.2013 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
"Erweiterung des Hotels Hanse Kogge am Strauchfeld" der Gemeinde Koserow und
Billigung des Vorentwurfes in der Fassung 04-2021**

Nach Diskussion des Für und Wider der Erweiterung von Hotelkapazitäten stellt Herr Mußgang den Antrag zur Abstimmung

Ja-Stimmen 6 Nein-Stimmen 3 Enthaltungen 0

Zu Punkt 8 der Tagesordnung:

**Beratung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.04.2019 zur 10.
Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Koserow**

Herr Mußgang ist wegen seines persönlichen Interesses an der Thematik von Diskussion und Abstimmung ausgeschlossen, Herr König leitet die Abstimmung.

Ja-Stimmen 6 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen 2

Nichtöffentlicher Teil:

Zu Punkt 9 der Tagesordnung:

Bauanträge

Zu Punkt 9.1 der Tagesordnung:

**gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE
inkl. Carport in der Gemarkg. Koserow, Flur 4, Flst. 108/5**

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, einer Dachterrasse und Carport als Gebäudeverbinder vor. Die dem Wohnen dienenden Gebäudeteile sollen Flachdächer erhalten, die gesamtheitliche Grundfläche soll 30,57 x 5 m (=152,85 m²) betragen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Koserow gem. § 34 BauGB und somit im Innenbereich.

Im näheren Umfeld lassen sich keine Gebäude mit einer derartigen Länge finden, mit ähnlichen Grundflächen aber wohl. Flachdächer jedoch weist der umliegende Bestand nicht auf. Auch die Geschossigkeit könnte sich als kritisch erweisen. Darauf hervor gehend kann nicht sicher bestätigt werden, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seines Maßes in den

umliegenden Bestand einfügt. Die Nutzungsart ist Ortstypisch, zwei zusätzliche Wohneinheiten tun der Gemeinde gut, wenn auch die Zielgruppe spekulativ bleibt.

Die Erschließung ist gesichert.

Eine klare Empfehlung kann nicht ausgesprochen werden. Die Kubatur ist mächtig, die Nutzungsart ist unkritisch. Um Entscheidung wird gebeten. Die Beschlussempfehlung ist pro forma positiv.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	0
Nein-Stimmen	7
Enthaltungen	2

Zu Punkt 9.2 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Erneuerung Nebengebäude - Umbau zu Carport in der Gemarkg. Koserow, Flur 2, Flst. 117/5, 119, 120, 121

Der Bauausschuss der Gemeinde Koserow beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zum Umbau eines Nebengebäudes in einen Carport mit Abstellraum in der Gemarkg. Koserow, Flur 2, Flst. 117/5, 119, 120, 121 durch Frau Regina Jäger zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen 9

Zu Punkt 9.3 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Umbau eines Imbisses in der Gemarkg. Koserow, Flur 1, Flst. 108/7

Der Bauausschuss der Gemeinde Koserow beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zum Umbau eines Imbisses in der Gemarkg. Koserow, Flur 1, Flst. 108/7 durch Herrn Sebastian Jeschek zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen 9

Zu Punkt 9.4 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Gemarkg. Koserow, Flur 3, Flst. 112/8

Der Bauausschuss der Gemeinde Koserow beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Gemarkg. Koserow, Flur 3, Flst. 112/8 durch Herrn Mirko Schäfer zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen 9

Zu Punkt 9.5 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zur Bauvoranfrage: Abriss Bestandsgebäude und Neubau Einfamilienwohnhaus in der Gemarkg. Koserow, Flur 2, Flst. 150

Der Bauausschuss der Gemeinde Koserow beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in der Gemarkung Koserow, Flur 2, Flst. 150 durch Frau Saskia Schulz zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen 9

Zu Punkt 9.6 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung zweier Ferienhäuser in der Gemarkg. Koserow, Flur 7, Flst 200/3

In der Diskussion werden hauptsächlich drei Punkte herausgearbeitet:

- Das Vorhaben sprengt die Grenzen der bestehenden Siedlung
- Die 30-Meter-Grenze zum Waldrand wird nicht eingehalten
- Ein Altbestand ist nicht vorhanden, somit würde es sich um Neubauten handeln

Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 8 Enthaltungen 1

Zu Punkt 9.7 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung eines Carports in der Gemarkg. Koserow, Flur 7, Flst. 2/2

Der Bauausschuss der Gemeinde Koserow beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zur Errichtung eines Carports in der Gemarkung Koserow, Flur 7, Flst. 2/2 durch Herrn David Knuth zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 1

Zu Punkt 9.8 der Tagesordnung:

gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten in der Gemarkg. Koserow, Flur 5, Flst. 108/2

Der Bauausschuss der Gemeinde Koserow beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten in der Gemarkung Koserow, Flur 5, Flst. 108/2 durch Frau Yvonne und Herrn Claus Barte zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Zu Punkt 10 der Tagesordnung:

Beratung zum Freizeitgrundstück Geltinger Weg

Die Diskussion führt zu folgendem Vorschlag des Bauausschusses an den Gemeinderat:

Da die medientechnische Erschließung des Grundstückes heutigen Anforderungen nicht entspricht, eine Abwasserentsorgung gänzlich fehlt und die Substanz erheblich baufällig ist, wird der Baubestand abgerissen, keiner der Interessenten erhält den Zuschlag.

Der Ausschussvorsitz schließt die Sitzung um 22:15 Uhr.

Mußgang
Ausschussvorsitz

Silbereisen
Protokollantin