Stadt Wolgast

Beschlussvorlage • StV Wolgast
öffentlich

Geschäftszeichen	Datum:	Drucksache Nr.
	04.08.2023	01-BV 2023-109

Gremium	Termin	Beratungsergebnis
Bauausschuss der Stadt Wolgast	24.08.2023	
Hauptausschuss der Stadt Wolgast	29.08.2023	
Stadtvertretung Wolgast	30.08.2023	

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 " Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B 111 im OT Mahlzow“. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 131 und Teilflächen der Flurstücke 132, 133/2, 135, 201, und 202/2 der Flur 1 Gemarkung Mahlzow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,3 ha und erstreckt sich östlich im Anschluss der bestehenden Bebauung bis an den geplanten Kreisverkehrsplatz zwischen der alten und der neuen B 111. Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die angrenzende B 111 (Straße der Freundschaft). Die Lage des Planbereiches ist im beigefügten Übersichtplan dargestellt.

2. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO. Geplant ist ein Dienstleistungszentrum auf einer Fläche von 5.900 qm, zwei Wohn- und Geschäftshäuser auf einer Fläche von je 4.400 qm, Einzelhandel auf einer Fläche von 800 qm, eine Regionale Verkaufseinrichtung auf einer Fläche von 600 qm, ein Fast-Food-Restaurant auf einer Fläche von 400 qm, ein Bowling- und Indoor-Spielcenter auf einer Fläche von 4.300 qm, zwei Wohn- und Dienstleitungsgebäude auf einer Fläche von je 1.200 qm, ein zentraler Nachbarschafs- und Begegnungsplatz auf einer Fläche von 4.700 qm sowie ein Reisemobilpark auf einer Fläche von 2,4 ha.

3. Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Die bestehenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Raumordnungsbehörde sind einzuholen und der Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung ist festzulegen.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung erfolgen.

5. Der Vorhabenträger muss sich vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in einem mit der Stadt abgestimmten Plan zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten gemäß § 12 BauGB verpflichten.

6. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast gem. § 8 Abs. 3 BauGB (sog. Parallelverfahren) zu ändern.

7. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

HINWEIS: Eine Beschlussfassung über diese Vorlage kann nur bei erfolgtem Beschluss über die Aufhebung des vorhabenbezogenen BP Nr. 2 erfolgen. Sollte über BV-01 2023-029 nicht entschieden worden sein oder einer

Aufhebung nicht zugestimmt worden sein, so muss diese Beschlussvorlage von der TO genommen werden.

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.					
Gremium **Stadtvertretung Wolgast**		**Gesetzliche Mitglieder**	**Sitzungsdatum**		**TOP**
Beschluss			**Abstimmung**		
☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit	☐ abgelehnt ☐ vertagt	☐ laut Vorlage ☐ mit Abweichung	Ja	Nein	Enthaltung
Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:					

Unterschrift Siegel Unterschrift

Begründung:

Es liegt ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Mahlzow vor. Das Plangebiet befindet sich nördlich der geplanten Ortsumgehung Wolgast, südlich der B 111, südlich und östlich der Tankstelle an der Straße der Freundschaft. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, zur Schaffung von Planungsrecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 17.03.2021 für dieses Gebiet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonder- und Mischgebiet an der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ beschlossen. Für das mit diesem Bebauungsplan geplante Vorhaben konnte keine Vereinbarkeit mit den Raumordnerischen Zielen erzielt werden. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungplan handelte, empfahl die Verwaltung die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 und die Einstellung des Verfahrens.

Der Antragsteller, die Entwicklungsgesellschaft ST Wolgast GmbH & Co KG, hat daraufhin die Planung geändert und beabsichtigt nun ein Urbanes Gebiet zu errichten. Geplant ist ein Dienstleistungszentrum auf einer Fläche von 5.900 qm, zwei Wohn- und Geschäftshäuser auf einer Fläche von je 4.400 qm, Einzelhandel auf einer Fläche von 800 qm, eine Regionale Verkaufseinrichtung auf einer Fläche von 600 qm, ein Fast-Food-Restaurant auf einer Fläche von 400 qm, ein Bowling- und Indoor-Spielcenter auf einer Fläche von 4.300 qm, zwei Wohn- und Dienstleitungsgebäude auf einer Fläche von je 1.200 qm, ein zentraler Nachbarschafs- und Begegnungsplatz auf einer Fläche von 4.700 qm sowie ein Reisemobilpark auf einer Fläche von 2,4 ha. Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die angrenzen B 111 (Straße der Freundschaft).

In der rechtskräftigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolgast ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Besucherzentrum (SO/ BZ 17) ausgewiesen. Der Auszug aus der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Sondergebiet Besucherzentrum (SO/BZ 17) ist als Anlage beigefügt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 bedarf somit einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese erfolgt im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja / ☒ Nein		**Finanzierung**	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	**Ergebnishaushalt:**	☐ **Ertrag** /	☐ **Aufwand**
	Finanzhaushalt:	☐ **Einzahlung** /	☐ **Auszahlung**
Betrag im Jahr **2023**:		**Produkt. Konto**	
Betrag im Jahr **2024**:		.	
Betrag im Jahr **2025**:			
Betrag im Jahr **2026**:			

Verfasser: Lafin, Anne

Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 21.07.2023
Tel.: 03836/ 251-189, eMail: Anne.Lafin@wolgast.de

Anlagen:

Antrag – nicht öffentlich

Übersichtsplan
VEP
VEP Beschreibung
Auszug Begründung 3. Änderung FNP