

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

von Donnerstag, dem 10.7.2025 von 18.00 bis 21.16 Uhr

Sitzungsort: Aula der Regionalen Schule Baustraße (Wolgast, Baustraße 16)

Anwesend waren:

Ausschuss

Friszewski, Marko

Wodtke, Torsten

Möws, Hans-Joachim

Ausschussvertretung

Heß, Harald

Kammel, Henry

Vertretung für Frau Juliane Koch

Kruse, Karsten

Vertretung für Herrn Thomas Schult

Plückhahn, Reinhardt

Vertretung für Herrn Christoph Eigbrecht

Joseph, Wolfgang

Vertretung für Herrn Holger Kostmann

Wendtland, Christoph

Vertretung für Herrn Hans-Werner Lotz

Verwaltung

Schröter, Martin

Oberndörfer, Nico

Lange, Raimund-Wolfram

geladene Gäste

Bergemann, Lars

weitere Gäste

Koplin, Jan – WoWi Wolgast

wg. Ausführungen zu TOP 13

Sabban, Frank – Oberbauleitung Ortsumfahrung

wg. Ausführungen zu TOP 14

Geitz, Alexander - Vorhabenträger

wg. Ausführungen zu TOP 15

Hirdes, Thorsten – Immobilienmanagement familia

wg. Ausführungen zu TOP 16

Jacobi, Jörg – WIR DREI Werbung GmbH

wg. Ausführungen zu TOP 16

Hartseil, Torsten – Vertreter des Bauherrn Fachmarkt
Wolgast

wg. Ausführungen zu TOP 16

Nicht anwesend waren:

Ausschuss

Eigbrecht, Christoph

entschuldigt

Koch, Juliane

entschuldigt

Kostmann, Holger

entschuldigt

Pens, Ralf

entschuldigt

Lotz, Hans-Werner

entschuldigt

Schult, Thomas

entschuldigt

Ausschussvertretung

Kowolik, Bernard

Vertretung für Herrn Ralf Pens - ebenfalls entschuldigt

Tagesordnung (in der festgestellten Form):

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung und Begrüßung durch den Vorsitzenden
2. Einwohnerfragestunde I
3. Feststellung der form- und fristgerechten Einladung und der Beschlussfähigkeit

4. Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über diese
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow"
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2025-090
6. Einleitung des Vergabeverfahrens für den Bau der Straße Fischerstraße
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2024-069/1
7. Billigung der Niederschrift vom 05.06.2025 - öffentlicher Teil
8. Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden
9. Mitteilungen der Verwaltung
10. Anfragen der Ausschussmitglieder
11. Einwohnerfragestunde II
12. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Zum Ablauf der Sitzung:

Öffentlicher Teil

zu TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung durch den Vorsitzenden

Der 1. stellvertretende Vorsitzende des Bauausschusses, Herr Friszewski, eröffnet die Ausschusssitzung um 18:00 Uhr. Er begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses, den Bürgermeister, die Mitarbeitenden der Verwaltung sowie die anwesenden Gäste.

Im Zusammenhang mit den vorzunehmenden Ausführungen zu Tagesordnungspunkt 13 ist Herr Jan Koplin von der Wolgaster Wohnungswirtschafts GmbH (WOWI) zur Ausschusssitzung erschienen.

Im Zusammenhang mit den vorzunehmenden Ausführungen zu Tagesordnungspunkt 14 ist Herr Sabban als Vertreter der Oberbauleitung für die zu errichtende Ortsumfahrung zur Ausschusssitzung erschienen.

Im Zusammenhang mit den vorzunehmenden Ausführungen zu Tagesordnungspunkt 15 ist Herr Geitz als Vorhabensträger zur Ausschusssitzung erschienen.

Im Zusammenhang mit den vorzunehmenden Ausführungen zu Tagesordnungspunkt 16 sind Herr Thorsten Hirdes (Leitung Immobilienmanagement der Famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG), Herr Jörg Jacobi (Geschäftsführender Gesellschafter der WIR DREI Werbung GmbH) und Herr Torsten Hartseil (Vertreter des Bauherrn für das zu errichtende Fachmarktzentrum in der Wedeler Straße) zur Ausschusssitzung erschienen.

zu TOP 2 Einwohnerfragestunde I

Es werden keine Anfragen vorgebracht.

zu TOP 3 Feststellung der form- und fristgerechten Einladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit bei 8 von 9 anwesenden Mitgliedern fest. Durch die Ausschussmitglieder werden keine Einwände hervorgebracht.

Herr Eigbrecht, Frau Koch, Herr Kostmann, Herr Pens, Herr Lotz und Herr Schult fehlen entschuldigt. In Vertretung nehmen Herr Plückhahn, Herr Kammel, Herr Joseph, Herr Wendtland und Herr Kruse an der Ausschusssitzung teil.

zu TOP 4 **Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfassung über diese**

Der Vorsitzende verweist auf die Tagesordnung in der vorliegenden Fassung.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte aufgrund der noch nicht gegebenen Beschlussreife von der Tagesordnung abzusetzen:

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow"
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2025-090,
- Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Biogaspark Wolgast - südlich der Netzebander Straße"
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2025-093,
- Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zur Errichtung eines Balkons.

Hiergegen erheben sich seitens der Ausschussmitglieder keine Einwände.

Des Weiteren sprechen sich die Ausschussmitglieder hinsichtlich der durch die weiteren Gäste vorzunehmenden Ausführungen dafür aus, die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte wie folgt zu ändern:

13. Verkauf einer Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Wolgast Flur 13
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2025-087
14. Verlängerung einer Bauverpflichtung für ein Grundstück in der Gemarkung Wolgast Flur 11
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2025-048/1
15. Verkauf eines Grundstücks in der Gemarkung Wolgast Flur 30
16. Errichtung/ Änderung von Außenwerbung
17. Aufhebung des Beschlusses zur Verpachtung von Dachflächen auf städtischen Garagen“
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2025-091.

Anschließend wird die Tagesordnung einstimmig beschlossen.

zu TOP 5 **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow"** *Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2025-090*

Der Vorsitzende erläutert den vorliegenden Sachverhalt. Im Rahmen seiner Ausführungen verweist er auf die Behandlung des Sachverhaltes in zurückliegenden Ausschusssitzungen und geht kurz auf den gegenwärtigen Entwicklungsstand des Vorhabens ein.

An der anschließenden Diskussion beteiligen sich sämtliche Ausschussmitglieder sowie der Bürgermeister. Inhaltlich geht es im Rahmen der entsprechenden Diskussion insbesondere um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der angestrebten Innenstadtbelebung (unter anderem verfügten ähnliche Branchen in dem betroffenen Bereich über eine bessere Lage) und die Auswirkungen der nach Fertigstellung der Ortsumfahrung angepassten Verkehrsführung auf die Frequentierung der Innenstadt sowie des direkten Stadtgebietes im Allgemeinen.

Herr Wendtland weist im Namen der OLV-Fraktion noch einmal darauf hin, dass die Errichtung eines Haltepunktes der Usedomer Bäderbahn (UBB) in dem betroffenen Bereich geprüft werden sollte.

Anschließend erfolgt die Abstimmung über den vorliegenden Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

1. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“ der Stadt Wolgast mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Umweltbericht und der Potenzialanalyse wird in der vorliegenden Fassung von 06-2025 gebilligt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow“ der Stadt Wolgast Stand 06-2025, bestehend aus Plan mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem Umweltbericht und der Potenzialanalyse erfolgen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

zur Beschlussfassung empfohlen – Ja 5 Nein 2 Enthaltung 1 Befangen 0

zu TOP 6 Einleitung des Vergabeverfahrens für den Bau der Straße Fischerstraße
Beschlussvorlage • StV Wolgast 01-BV 2024-069/1

Der Vorsitzende erläutert den vorliegenden Sachverhalt und bittet die Verwaltung um ein paar kurze Ausführungen zur Beschlussvorlage.

Im Rahmen seiner Ausführungen geht der Bürgermeister grundsätzlich auf die nachfolgenden Aspekte ein:

- die Ausbaumaßnahme soll als Gemeinschaftsmaßnahme der Stadt Wolgast mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast umgesetzt werden,
- der Baubeginn ist derzeit für den Monat März des Jahres 2026 avisiert,
- der vorgesehene Termin für den Baubeginn sowie die Beauftragung der mit einhergehenden Baumaßnahme sind abhängig von der Genehmigung des gestellten Antrages nach E 6.3 der Förderrichtlinien der Städtebaulichen Sanierung.

Des Weiteren geht der Bürgermeister vertiefend auf die nachfolgenden Aspekte ein:

- durch die Stadtvertretung wurde dem Bürgermeister in ihrer Sitzung vom 22. April 2024 bereits die Ermächtigung für die im Zusammenhang stehende Auftragsvergabe erteilt (vgl. Beschluss Nr. 01-B 2024-034),
- aufgrund der bislang noch nicht erfolgten Umsetzung sowie der zwischenzeitlichen Novellierung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung, KV M-V), ist eine erneute Beschlussfassung erforderlich geworden, durch welche auf der Grundlage des § 22 Absatz 4a KV M-V das Vergabeverfahren für die Bauleistungen eingeleitet werden soll,
- die Entscheidung über die entsprechende Zuschlagserteilung (an den gesamtwirtschaftlichsten Bieter) erfolgt als Geschäft der laufenden Verwaltung im Sinne des § 38 Absatz 3 Satz 3 KV M-V vorbehaltlich der Bereitstellung der entsprechenden Fördermittel im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Fischerwiek“.

Ergänzend zu seinen Ausführungen weist der Bürgermeister auf die kritische Personalsituation im Bereich der Sanierungsangelegenheiten hin.

An der anschließenden Diskussion beteiligen sich sämtliche Ausschussmitglieder sowie der Bürgermeister. Inhaltlich geht es im Rahmen der entsprechenden Diskussion insbesondere um die gegenwärtig bestehenden Sanierungsgebiete sowie die Zusammenarbeit mit Sanierungsträgern.

Anschließend erfolgt die Abstimmung über den vorliegenden Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt gemäß § 22 Abs. 4a KV M-V die Einleitung des Vergabeverfahrens für die Bauleistungen zum Ausbau der Fischerstraße in Wolgast, für die Auftragsvergabe des Straßenausbaus an den gesamtwirtschaftlichsten Bieter. Die Entscheidung über die Erteilung des Zuschlages ist dann ein Geschäft der laufenden Verwaltung im Sinne des § 38 Absatz 3 Satz 3 KV M-V und erfolgt durch den Bürgermeister unter dem Vorbehalt der Bereitstellung der entsprechenden Förderung im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Fischerwiek“.

zur Beschlussfassung empfohlen – Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

zu TOP 7 Billigung der Niederschrift vom 05.06.2025 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Ausschusssitzung vom 05. Juni 2025 wird bei einer Enthaltung gebilligt.

zu TOP 8 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden

Durch den Ausschussvorsitzenden werden im öffentlichen Teil der Ausschusssitzung keine Mitteilungen hervorgebracht.

zu TOP 9 Mitteilungen der Verwaltung

1. Anwesenheit von Herrn Oberndörfer als Leiter des Baubetriebshofes

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass Herr Oberndörfer als Leiter des Baubetriebshofes zur heutigen Ausschusssitzung erschienen ist und für Anmerkungen bzw. Fragestellungen zur Verfügung steht.

Herr Friszewski merkt an, dass bestimmte Bereiche im Stadtgebiet durch eine unzureichende Sauberkeit auffallen. Hierzu zählt er insbesondere die Bereiche der Wilhelmstraße und des Thälmannplatzes.

Herr Oberndörfer weist in diesem Zusammenhang auf verschiedene, einschränkende Faktoren hin:

- regelmäßig anfallende Aufgaben (zum Beispiel die Innenstadtreinigung) werden zurzeit häufig durch kurzfristig zu erledigende Aufgaben (zum Beispiel Anforderungen im Rahmen der internen Leistungsverrechnung) unterbrochen,
- das witterungsbedingt umfassende Graswachstum in den Sommermonaten erfordert regelmäßige Mäh- und Schnittleistungen,
- insbesondere im Bereich des Thälmannplatzes stellen abgestellte Fahrzeuge trotz Nutzung der dafür vorgesehenen Parkmöglichkeiten eine Einschränkung der Reinigungsmöglichkeiten dar,
- die Vermüllung hat im Allgemeinen zugenommen.

Herr Plückhahn kritisiert, dass die zunehmende Technisierung im Rahmen der Aufgabenerledigung für eine geringere Auseinandersetzung mit individuellen Problemlösungen gesorgt hat.

Herr Oberndörfer bestätigt diese Sichtweise grundsätzlich. Gleichzeitig weist er jedoch darauf hin, dass trotzdem zunehmender Technisierung individuelle Problemlösungen gesucht werden. Unter anderem wird gegenwärtig geprüft, für welche anderweitigen Aufgaben die Straßenkehrmaschine noch genutzt werden kann.

Herr Kruse weist darauf hin, dass hinsichtlich der Tätigkeit des Baubetriebshofes auch positive Beispiele erwähnt werden sollten. Hierbei bezieht er sich exemplarisch auf den gepflegten Zustand der Blumenrabatten.

Herr Heß erkundigt sich nach der gegenwärtigen Personalsituation auf dem Baubetriebshof und den Umfang der Unterstützung durch anderweitiges Personal (zum Beispiel Bundesfreiwilligendienstleistende).

Herr Oberndörfer weist darauf hin, dass gegenwärtig etwa 15 Personen auf dem Baubetriebshof beschäftigt sind. Die Tätigkeit der Bundesfreiwilligendienstleistenden, etc. sei dabei zwar eine grundsätzliche Unterstützung, welche hinsichtlich des anfallenden Aufgabenumfanges jedoch nicht ausreichend ist.

Herr Friszewski merkt an, dass die Fahrbahnmarkierungen in bestimmten Bereichen des Stadtgebietes nur noch unzureichend erkennbar sind. Hierzu zählt er insbesondere den Kreuzungsbereich der Hufelandstraße zur Chausseestraße sowie den Kreuzungsbereich der Robert-Koch-Straße zur Chausseestraße.

Herr Oberndörfer weist in diesem Zusammenhang auf verschiedene, einschränkende Faktoren hin:

- um Fahrbahnmarkierungen unter sicheren Umständen vornehmen zu können, sind oftmals halbseitige bzw. Vollsperrungen erforderlich,
- mit vorzunehmenden Vollsperrungen geht die Erforderlichkeit einer entsprechenden Antragsstellung beim Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald als unterer Straßenverkehrsbehörde einher, welche in bestimmten Fällen auch negativ beschieden werden kann; in solchen Fällen müssen alternative Vorgehensweise bestimmt werden,
- gegebenenfalls könnte die Vornahme von Fahrbahnmarkierungen in den Abendstunden bei geringerem Verkehrsaufkommen erfolgen, dabei sind jedoch die im Zusammenhang stehenden arbeitsrechtlichen Voraussetzungen sowie die bestehenden Ablauf- und Zeitpläne zu berücksichtigen,
- durch den Baubetriebshof können lediglich ausbessernde Fahrbahnmarkierungen vorgenommen werden, neue Fahrbahnmarkierungen können (unter anderem aufgrund fehlender Möglichkeiten zur Einmessung) nicht vorgenommen werden.

Ergänzend weist Herr Oberndörfer darauf hin, dass die umfassende Zuständigkeit des Baubetriebshofes bei der Vornahme von Fahrbahnmarkierungen für einen kommunalen Baubetriebshof unüblich ist und unter anderem eine Spezialisierung des einzusetzenden Personals erfordert. Dies gelte auch für Maßnahmen, welche im Zusammenhang mit unbefestigten Straßenzügen vorzunehmen sind.

Herr Bergemann spricht sich dafür aus, den Aufgabenumfang des Baubetriebshofs (unter Abwägung von Pflichtaufgaben und freiwilligen Aufgaben) grundsätzlich zu prüfen und hinsichtlich angesprochener Problematiken gemeinsame Kontrollgänge vorzunehmen. Gleichzeitig sei es erforderlich, dass bestimmte Problematiken (zum Beispiel die anfallende Vermüllung) im Rahmen der Aufgabenerledigung wahrgenommen werden.

Herr Oberndörfer spricht sich ebenfalls für eine klare Aufgabenabgrenzung des Baubetriebshofs aus. Gleichzeitig weist er darauf hin, dass die Beschäftigten des Baubetriebshofs regelmäßig darauf hingewiesen werden, die anfallende Vermüllung im Rahmen ihrer Aufgabenerledigung wahrzunehmen.

Des Weiteren informiert Herr Oberndörfer darüber, dass es in der vergangenen Zeit zu langfristigen Personalausfällen in der Verwaltung des Baubetriebshofs gekommen ist.

Abschließend bedankt sich der Vorsitzende bei Herrn Oberndörfer für seine Anwesenheit und die vorgenommenen Ausführungen. Durch den Bürgermeister wird zudem zugesagt, dass künftig ein fester Tagesordnungspunkt für die Angelegenheiten des Baubetriebshofes unter Anwesenheit der Baubetriebshofleitung eingerichtet werden soll.

zu TOP 10 Anfragen der Ausschussmitglieder

1. Antrag des Schulfördervereins der Regionalen Schule Kosegarten e. V.

Herr Wodtke verliest im Namen der KfW-Fraktion einen Antrag des Schulfördervereins der Regionalen Schule Kosegarten e. V., welcher die Anschaffung von Sitzmöglichkeiten für das Schulgelände zum Gegenstand hat.

Der Bürgermeister schlägt vor, die Anschaffung der entsprechenden Sitzmöglichkeiten bei vorliegender Zustimmung der Ausschussmitglieder als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu behandeln.

Hiergegen erheben sich seitens der Ausschussmitglieder keine Einwände.

2. Lichterkette an der Amazonasbrücke

Herr Kruse bezieht sich auf die Lichterkette, welche in der Vergangenheit an der Amazonasbrücke angebracht war und insbesondere in den Abendstunden sowie im Rahmen repräsentativer Veranstaltungen (zum Beispiel Wolgaster Hafentage) positiv zu ihrem Erscheinungsbild beigetragen hat.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die betroffene Lichterkette bis zu ihrem Ausfall durch den Handels- und Gewerbeverein Wolgast e. V. finanziert wurde.

zu TOP 11 Einwohnerfragestunde II

Es werden keine Anfragen vorgebracht.

zu TOP 12 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Ausschusssitzung um 18:52 Uhr. Er bedankt sich bei den anwesenden Gästen für ihre Teilnahme und wünscht einen guten Nachhauseweg.

Nach Herstellung der Nichtöffentlichkeit wird umgehend mit dem nicht-öffentlichen Teil der Ausschusssitzung fortgefahren. Dabei bittet der Vorsitzende die weiteren Gäste darum, den Sitzungsraum bis zur Behandlung der Tagesordnungspunkte, zu den sie Ausführungen vornehmen sollen, zu verlassen.

Marko Friszewski

Raimund-Wolfram Lange

Vorsitz

Schriftführung