

<b>Geschäftszeichen</b>	<b>Datum:</b> 09.01.2026	<b>Drucksache Nr.</b> 01-BV 2026-001
-------------------------	-----------------------------	---

<b>Gremium</b> Bauausschuss Hauptausschuss Stadtvertretung Wolgast	<b>Termin</b> 22.01.2026	<b>Beratungsergebnis</b>
---	-----------------------------	--------------------------

## Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des BP Nr. 41 "Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße"

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße“ der Stadt Wolgast mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Emissions- und Immissionsprognose für Schall und die bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung von 11-2025 gebilligt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB soll durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße“ der Stadt Wolgast Stand 11-2025, bestehend aus Plan mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Emissions- und Immissionsprognose für Schall sowie die bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.
- Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntzumachen

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

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

## **Begründung:**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 41 „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße“ umfasst das Flurstück 27/61 und teilweise das Flurstück 27/54 der Flur 15 der Gemarkung Wolgast. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha und befindet sich östlich an der Hufelandstraße. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Verkaufsfläche ca. 1.400 m<sup>2</sup>) mit Bäckerei (Verkaufsfläche ca. 97 m<sup>2</sup>) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Infrastrukturen sowie die Ausweisung der erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege. Im Bauleitplanverfahren soll ebenfalls die Anbindung des Sonstigen Sondergebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen geregelt werden.

In der Stadtvertretersitzung vom 10.03.2025 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 in der Fassung von 02-2025 gebilligt. In der Zeit vom 31.03.2025 bis 09.05.2025 erfolgte die Auslegung der Vorentwurfsunterlagen. Mit Datum vom 01.04.2025 erfolgte die Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Beteiligten und Nachbargemeinden.

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in dem nun vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.06.2025 liegt vor. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme wird die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung raumordnerisch unterstützt. Gemäß Ziel 3.2 (3) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) nimmt die Stadt Wolgast eine Funktion als Mittelzentrum wahr. Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt steht in Übereinstimmung mit der mittelzentralen Funktion von Wolgast gemäß 4.3.2 (2) LEP M-V und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Dies wurde in der Begründung unter Punkt 2.2 aufgenommen.

Weiter wurde unter Punkt 2.4 der Bezug zum Einzelhandelskonzept der Stadt Wolgast hergestellt. Hier soll insbesondere der Stellungnahme der IHK Neubrandenburg vom 30.04.2025 Rechnung getragen werden. In dieser wurde seitens der IHK u.a. angeführt, dass keine Auseinandersetzung mit dem bestehenden Einzelhandelskonzept erfolgte.

Mit Stellungnahme vom 07.05.2025 wurde durch das LUNG M-V die Untersuchung der Lärmsituation im Rahmen des Verfahrens als erforderlich angesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde daher eine Emissions- und Immissionsprognose für Schall durch das Büro „AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH“ erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung wurde der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Unter Punkt 4.4 der Begründung werden Angaben aus der Emissions- und Immissionsprognose für Schall von August 2025 übernommen. Zusammenfassend kann gemäß dieser Untersuchung davon ausgegangen werden, dass vom gegenständlichen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb während des bestimmungsmäßigen Betriebs keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Festland Wolgast vom 01.04.2025 sind die öffentlichen Einrichtungen nach ersten Prüfungen ausreichend dimensioniert, sodass ein Anschluss des Bauvorhabens möglich ist. Eine Genehmigung zum Anschluss kann aber erst erteilt werden, wenn dem Zweckverband konkrete Angaben zum Umfang der Nutzung bekanntgemacht werden. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen hat auf der Grundlage der Satzung des Zweckverbandes zu erfolgen. In die öffentlichen Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung darf Abwasser nicht eingeleitet werden, wenn dadurch das in der Anlage beschäftigte Personal gefährdet oder gesundheitlich beeinträchtigt wird, die öffentlichen Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung in ihrem Bestand oder Betrieb nachteilig beeinflusst werden, die Vorfluter über das zulässige Maß hinaus belastet oder sonst nachteilig verändert werden oder die Klärschlammbehandlung und -verwertung erschwert wird. Sind derartige Gefährdungen oder Beeinträchtigungen zu befürchten, sind in den Grundstücksentwässerungsanlagen für Schmutz- und Niederschlagswasser Anlagen zur Vorbehandlung des Abwassers vorzusehen.

Es wurde festgestellt, dass die Löschwasserversorgung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht ausreichend gesichert ist. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher eine Löschwasserentnahmestelle zu schaffen. Unter Punkt 5.4 wurde dies in die Begründung aufgenommen.

Unter Punkt 5.4 wurden weiter die im Zuge der Vorentwurfsbeteiligung durch die Telekom Technik GmbH vom 03.04.2025 abgegebenen Hinweise aufgenommen.

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Im Plangebiet befinden sich Belange verschiedener Behörden, welche im Zuge der Vorentwurfsbeteiligung festgestellt werden konnten. Diese wurden unter Punkt 5.6 der Begründung aufgenommen.

Nach Billigung der Entwurfsunterlagen und Beschlussfassung der Stadtvertretung folgen die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja / <input checked="" type="checkbox"/> Nein		Finanzierung	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	Ergebnishaushalt:	<input type="checkbox"/> Ertrag	/ <input type="checkbox"/> Aufwand
	Finanzhaushalt:	<input type="checkbox"/> Einzahlung	/ <input type="checkbox"/> Auszahlung
Betrag im Jahr <b>2025</b> :		<b>Produkt. Konto</b>  .	
Betrag im Jahr <b>2026</b> :			
Betrag im Jahr <b>2027</b> :			
Betrag im Jahr <b>2028</b> :			

Verfasser: Lafin, Anne

Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 02.01.2026  
Tel.: 03836/ 251-189, eMail: anne.lafin@wolgast.de

#### Anlagen:

- a1 Übersichtsplan
- a2 Planzeichnung
- a3 Begründung einschließlich UB, AFB, Emissions- und Immissionsprognose
- a4 bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen