

<b>Geschäftszeichen</b>	<b>Datum:</b> 09.01.2026	<b>Drucksache Nr.</b> 01-BV 2026-005
-------------------------	-----------------------------	---

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

## Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 13. Änderung des FNP i.V.m. dem BP Nr. 41 "Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße"

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

- Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan 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 der 13. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan 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 der 13. Änderung des FNP 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 beigelegten Übersichtsplan dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 41 „Lebensmitteleinzelhandelbetrieb östlich der Hufelandstraße“ der Stadt Wolgast als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Spezifizierung „Schule“ dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Folglich wird der Bebauungsplan 41 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 13. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist im Parallelverfahren gemäß den im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes 41 stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu ändern.

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 Stadtvertreterversammlung vom 10.03.2025 wurde der Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan 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. Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes Nr. 41 werden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die Belange, die sich aus naturschutzrechtlicher Sicht mit der Art der Änderung der Flächennutzung ergeben, werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) untersucht und dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb östlich der Hufelandstraße“ der Stadt Wolgast wurde 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 beigelegt.

Auch wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 13. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Wolgast bereits festgestellten planrelevante Belange in die 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), 08.01.2026  
 Tel.: 03836/ 251-189, eMail: anne.lafin@wolgast.de

#### Anlagen:

- a1 Übersichtskarte
- a2 Planzeichnung
- a3 Begründung einschließlich UB, AFB, Schallimmissionsschutzgutachten
- a4 bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen