

<b>Geschäftszeichen</b>	<b>Datum:</b> 23.06.2026	<b>Drucksache Nr.</b> 01-BV 2026-113
-------------------------	-----------------------------	---

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

**Beteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 44 " Wohnanlage Ahlbecker Straße/ Peenestraße" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Wolgast erhebt keine Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße/Peenestraße" des Ostseebads Zinnowitz (Stand 01-2026).

<b>Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.</b>						
<b>Gremium</b> Stadtvertretung Wolgast		<b>Gesetzliche Mitglieder</b>		<b>Sitzungsdatum</b>		<b>TOP</b>
<b>Beschluss</b>				<b>Abstimmung</b>		
<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:**

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz plant die Entwicklung einer rund 2,10 ha großen städtebaulichen Brachfläche im Bereich nördlich der Bundesstraße 111 und östlich der Peenestraße, um dort eine Mehrfamilienhaus-Wohnsiedlung mit etwa 150 Wohneinheiten zu errichten. Ziel der Planung ist die gezielte Schaffung von bezahlbarem und dauerhaftem Wohnraum für junge Familien sowie für das Dienstleistungspersonal des Hotel- und Gastronomiegewerbes. Um eine Zweckentfremdung als Ferienwohnungen von vornherein auszuschließen, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Urbanes Gebiet (MU) unter ausdrücklichem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal IV Vollgeschoss in offener Bauweise begrenzt. Da das Ostseebad Zinnowitz raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft ist und die geplante Wohnsiedlung primär der Deckung des stark ausgeprägten örtlichen Bedarfs dient, sind negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt oder die zentralörtliche Funktion der Stadt Wolgast nicht zu erwarten. Eine unzulässige Konkurrenzwirkung liegt somit nicht vor. Auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, die über die Peenestraße und nicht direkt über die B 111 erfolgt, sowie der sozialen und technischen Infrastruktur ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Stadt Wolgast.

Hinsichtlich der technischen Erschließung weisen die Unterlagen aus, dass der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom in seiner Stellungnahme vom 27.08.2024 den Vorentwurf der Planung formell abgelehnt hat, da die abwassertechnische Erschließung aufgrund begrenzter Kapazitäten der Kläranlage Zinnowitz zum damaligen Zeitpunkt nicht gesichert war. Laut den vorliegenden Dokumenten erfolgt die Schmutzwasserableitung ausschließlich über die örtliche Kanalisation der Gemeinde Zinnowitz mit Anschluss an die dortige, verbandseigene Kläranlage. Da der Zweckverband eine Erhöhung der Reinigungsleistung durch den Ausbau der Kläranlage Zinnowitz bis zum Ablauf des Jahres 2025 in Aussicht gestellt hat und die Erschließungs- sowie Baumaßnahmen im Plangebiet nicht vor diesem Zeitpunkt durchgeführt werden, wird in der Planbegründung davon ausgegangen, dass die Ablehnung für den Vollzug des Bebauungsplanes obsolet ist. Eine Inanspruchnahme oder Berührung von Entsorgungsstrukturen außerhalb des Zuständigkeitsbereichs dieses Verbandes wird in den Unterlagen nicht aufgeführt.

Die Einbringung dieser Beschlussvorlage erfolgt nach dem formellen Ablauf der regulären Einbringungsfrist. Die Verzögerung ist zwingend darin begründet, dass das offizielle Beteiligungsschreiben des Amtes Usedom-Nord (Aktenzeichen 610-26-004) erst am 22.06.2026 per Posteingang in der Bauverwaltung der Stadt Wolgast einging. Die Abgabe der Stellungnahme muss innerhalb einer einmonatigen Frist erfolgen. Um den zuständigen städtischen Gremien eine Beteiligung zu ermöglichen musste daher eine kurzfristige Einbringung erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja / <input checked="" type="checkbox"/> Nein		Finanzierung	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
<b>Veranschlagung im</b>	<b>Ergebnishaushalt:</b>	<input type="checkbox"/> Ertrag /	<input type="checkbox"/> Aufwand
	<b>Finanzhaushalt:</b>	<input type="checkbox"/> Einzahlung /	<input type="checkbox"/> Auszahlung
Betrag im Jahr <b>2026:</b>		<b>Produkt. Konto</b>	
Betrag im Jahr <b>2027:</b>			
Betrag im Jahr <b>2028:</b>			
Betrag im Jahr <b>2029</b>			

Verfasser: Lafin, Anne  
 Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 23.06.2026  
 Tel.: 03836/ 251-189, eMail: anne.lafin@wolgast.de

**Anlagen:**

- A1 Planzeichnung
- A2 Planbegründung
- A3 Potentialanalyse

A4 Umweltbericht  
A5 umweltbezogene Stellungnahmen