

Geschäftszeichen	Datum: 29.07.2026	Drucksache Nr. 01-BV 2026-095
-------------------------	-----------------------------	---

Gremium Bauausschuss Hauptausschuss Stadtvertretung Wolgast	Termin	Beratungsergebnis
---	---------------	--------------------------

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Vorentwurf Stand 06-2026 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Urbanes Gebiet südlich der B 111 im OT Mahlzow"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

- Der 2. 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 06-2026 gebilligt.
- Die 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 06-2026, bestehend aus Plan mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem Umweltbericht und der Potenzialanalyse erfolgen.
- 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.
- Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

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

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

Begründung:

Die Stadtvertretung beschloss in der Sitzung vom 30.08.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich 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.

Nach Billigung der Vorentwurfsunterlagen Stand 11-2023 erfolgte in der Zeit von 04.03.2024 bis 12.04.2024 die Auslegung der Unterlagen und parallel die Beteiligung der TöB. Am 30.04.2025 fand ein Gespräch zwischen dem Vorhabenträger und dem AfRLP statt. Im Anschluss an dieses Gespräch wurden seitens des Vorhabenträgers die Vorentwurfsunterlagen angepasst. Nach Billigung der geänderten Vorentwurfsunterlagen Stand 06-2025 erfolgte in der Zeit von 03.09.2025 bis 09.10.2025 die Auslegung der geänderten Unterlagen und parallel die Beteiligung der TöB.

Zwischen dem ersten Vorentwurf (Stand 11/2023) und dem aktuellen, zweiten Vorentwurf (Stand 06/2026) haben sich wesentliche planerische, strukturelle und raumordnerische Details verändert.

Das städtebauliche Konzept wurde grundlegend umstrukturiert, um den raumordnerischen Vorgaben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (AfRLP) zu entsprechen.

Das ursprünglich geplante Bowling- und Indoor-Spielcenter (ca. 4.300 m² Fläche mit 8 Bahnen und Pizzeria) sowie die Themengastronomie mit Kochstudio und Boarding-House wurden vollständig aus den Planungszielen gestrichen.

Neu geschaffen wurde das Baufeld MU 7, das ein Wohnhaus mit integriertem Fischimbiss, Regionalprodukten und einer Reiseagentur im Erdgeschoss sowie speziellen Altenwohnungen im 1. und 2. Obergeschoss vorsieht.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung der raumordnerischen Vorgaben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (AfRLP) wurde das ursprüngliche Baufeld MU 6 strukturell und funktional neu gegliedert. Durch die Aufteilung in die eigenständigen Baufelder MU 6a und MU 6b wird eine klare städtebauliche Trennung der Nutzungen erzielt: Während MU 6a primär als Büro-, Schulungs- und Ausstellungszentrum mit integriertem Wohnanteil dient, konzentriert das Baufeld MU 6b den großflächigen Einzelhandel (Kaufhaus Stolz). Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 1.600 m² sichert die geplante touristische Funktion des Gesamtkomplexes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ohne Sortimentsbeschränkung und stellt eine raumverträgliche Integration in die bestehende Siedlungsstruktur sicher.

In den Kerngebieten MU 1 bis MU 3 wurden die Obergeschosse, die zuvor fast ausschließlich für Ferienwohnungen deklariert waren, zugunsten des lokalen Dauerwohnens umgewidmet. Ferienwohnungen sind dort jetzt nur noch im jeweils obersten Geschoss (Staffelgeschoss) zulässig.

Im ersten Vorentwurf war noch von einer primären Hauptzufahrt und einer separaten Nebenzufahrt zur Anbindung an die Ortslage Mahlzow die Rede. Nun erfolgt die äußere Erschließung gleichberechtigt über zwei vollwertige Hauptzufahrten von der (zur Landesstraße L 262 abgestuften) B 111 alt.

Das Konzept der einen, großen zentralen Parkplatzanlage (280 Stellplätze) mit optionaler Park-and-Ride-Funktion wurde aufgegeben. Stattdessen ist die Stellplatzanlage nun dezentralisiert und den jeweiligen Baufeldern direkt zugeordnet, wobei sich die Gesamtanzahl im Vorentwurf auf ca. 530 Stellplätze fast verdoppelt hat.

Das Straßensystem wurde präzisiert. Statt nur einer Wendeanlage am Ende der Planstraße C sind nun funktionale Wendeanlagen (Minstdurchmesser 22 m) an den Enden der Planstraßen A und B festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wurde in den urbanen Teilbereichen von maximal 0,5 auf bis zu 0,7 angehoben, um den veränderten Bauformen gerecht zu werden. Die offene Bauweise (maximale Gebäudelänge von 50 m) wurde auf die Baufelder MU 1 bis MU 4 sowie MU 7 ausgeweitet. Die

abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m erlaubt) gilt im neuen Entwurf nur noch für die großflächigen Handelsbereiche MU 5 und MU 6.

Die Betroffenheit des Landschaftsbildes durch die maximal vier Vollgeschosse wurde durch eine genaue Höhenanalyse relativiert, da das Plangebiet tiefer liegt als die davor gelagerte Ortslage Mahlzow.

Nach Billigung der Vorentwurfsunterlagen und Beschlussfassung der Stadtvertretung folgen die Verfahrensschritte der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja / ☒ Nein		Finanzierung	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	Ergebnishaushalt:	☐ Ertrag /	☐ Aufwand
	Finanzhaushalt:	☐ Einzahlung /	☐ Auszahlung
Betrag im Jahr 2026:		Produkt. Konto .	
Betrag im Jahr 2027:			
Betrag im Jahr 2028:			
Betrag im Jahr 2029			

Verfasser: Lafin, Anne

Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 01.06.2026
Tel.: 03836/ 251-189, eMail: anne.lafin@wolgast.de

Anlagen:

- A1 Planzeichnung Stand 06-2026
- A2 VEP Stand 06-2026
- A3 Begründung Stand 06-2026
- A4 Umweltbericht Stand 06-2026
- A5 Potenzialanalyse Stand 06-2026