

Geschäftszeichen	Datum: 14.09.2026	Drucksache Nr. 01-BV 2026-170
-------------------------	-----------------------------	---

Gremium Bauausschuss Hauptausschuss Stadtvertretung Wolgast	Termin 24.09.2026	Beratungsergebnis
---	-----------------------------	--------------------------

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum BP Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ der Stadt Wolgast mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung (einschließlich Umweltbericht, Schalltechnischer Untersuchung, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Biotop- und Nutzungsplan) wird in der vorliegenden Fassung von 09-2026 gebilligt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ der Stadt Wolgast Stand 09-2026, bestehend aus Plan mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung (einschließlich Umweltbericht Schalltechnischer Untersuchung, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Biotop- und Nutzungsplan) 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		
☐ 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:

Mit Beschluss Nr. 01-B 2024-115 beschloss die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“. Das Plangebiet des BP Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ umfasst die Flurstücke 78, 79, 80, 81, 82 und 83, Teilflächen der Flurstücke 45/1 und 84/1 der Flur 29 sowie das Flurstück 113, Flur 6 der Gemarkung Wolgast und hatte eine Größe von ca. 3,63 ha. Das Plangebiet befindet sich südlich der Waldstraße. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Mittelfeld – südlich der Waldstraße“ ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO zur Schaffung von ca. 73 Wohneinheiten.

Der Vorentwurf wurde in der Sitzung vom 05.05.2025 gebilligt und während der Zeit vom 02.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme ersucht. Im Zuge der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden textliche, planerische und bilanzielle Anpassungen vorgenommen.

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs stand das faunistische Gutachten noch aus. Die artenschutzrechtliche Einschätzung beschränkte sich auf allgemeine gesetzliche Hinweise und pauschale Bauzeitenregelungen. Das faunistische Gutachten liegt nun vollständig vor. Im Geltungsbereich wurde ein konkretes Feldlerchenrevier nachgewiesen, das beeinträchtigt wird. Daher wurde im Entwurf eine verbindliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) integriert. Hierfür wurde vertraglich eine konkrete Ersatzfläche (Gemarkung Wolgast, Flur 5, Flurstück 85) gesichert, auf der jährlich eine Brachfläche von mindestens 250 m² angelegt werden muss.

Durch eine fachliche Korrektur bei der Anwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung hat sich das rechnerische Ergebnis des Kompensationsbedarfs verändert. Im Vorentwurf wurde die Hauptfläche des Sandackers (33.770 m²) mit einem Biotopwert von 0,00 in die Tabelle eingepflegt. Dadurch ergab sich ein fälschlicherweise sehr geringer multifunktionaler Kompensationsbedarf von nur 15.172,50 m² Ersatzflächenäquivalenten (EFÄ). Nach den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung“ in Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V) müssen unversiegelte Böden bei der Biotopbeseitigung mit dem Versiegelungsfaktor (1 - Versiegelungsgrad) bewertet werden. Da der Acker unversiegelt ist, gilt der Biotopwert 1,00. Zudem wurde der Wirtschaftsweg mit 0,50 eingepflegt. Der multifunktionale Kompensationsbedarf stieg damit von 15.172,50 m² auf 40.272,75 m² EFÄ. Nach Abzug der baubedingten Mindestbegrünung verbleibt ein realer externer Kompensationsbedarf von 38.397,75 m² (statt zuvor geschätzten 13.297,5 m²). Die Kompensation ist nun vollständig rechtssicher gelöst und vertraglich untersetzt. Die städtische Hälfte wird über das städtische Ökokonto „Weidehof Wolgast“ (Aktenzeichen 70.1/Wei/Anerkennung-Ökokonto/Wolgast-Weidehof) gedeckt. Die andere Hälfte erbringt der Vorhabenträger über ein neu eröffnetes, eigenes Ökokonto (Waldanreicherung durch Sukzession und Initialpflanzung in den Gemarkungen Mölschow und Zecherin).

Die internen Flächenanteile wurden im Zuge der fortgeschrittenen Straßen- und Parzellenplanung konkretisiert. Die reine Wohnbebauungsfläche wurde von 30.000 m² geringfügig auf 29.900 m² reduziert. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde von 3.400 m² auf 2.500 m² optimiert, dafür wurde eine private Planstraße mit 1.650 m² neu eingeführt (Einbahnstraßensystem zur Flächen- und Kosteneinsparung). Die Flächen für die Gasstation (100 m²) und Abfallbehälter (50 m²) wurden parzellenscharf verkleinert und verortet.

Im Zuge der fortgeschrittenen Parzellen- und Erschließungsplanung wurde der Entwurf der Planzeichnung (Teil A) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes optimiert. Die festgesetzte Baugrenze für das Flurstück 83 wurde direkt an die östliche Grundstücksgrenze verschoben. Diese Anpassung soll eine grenzständige Bebauung an der östlichen Plangrenze ermöglichen. Die nach LBauO M-V erforderlichen Abstandsflächen können aufgrund der Grenzständigkeit nicht auf dem betroffenen Grundstück selbst abgewickelt werden. Sie müssen folglich auf das östlich angrenzende Flurstück 85 übernommen werden. Da sich das Flurstück 85 vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, ist die rechtssichere Umsetzung vollumfänglich gewährleistet. Der Vorhabenträger muss sich jedoch vertraglich dazu verpflichten, die erforderlichen Abstandsflächenbaulasten gemäß § 6 Abs. 2 LBauO M-V dauerhaft zu Lasten seines Grundstücks (Flurstück 85) in das Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde eintragen zu lassen.

Der Vorentwurf enthielt beim Thema Immissionsschutz lediglich Richtwerte und verwies bezüglich der Löschwasserversorgung auf den noch ausstehenden Nachweis im weiteren Verfahren. Die Schalltechnische Untersuchung wurde abschließend erstellt und stellt die absolute Konfliktfreiheit zu Gewerbe, Schießplatz und Windpark dar. Zudem konnte die Löschwasserversorgung über die konkreten Hydranten der Umgebung (Nr. 166, 173, 239 und 241) verbindlich als gesichert bestätigt werden.

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: ☒ Ja / ☐ Nein		Finanzierung	
Insgesamt: 85.000	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	Ergebnishaushalt:	☐ Ertrag /	☐ Aufwand
	Finanzhaushalt:	☐ Einzahlung /	☐ Auszahlung
Betrag im Jahr 2026:	20.000	Produkt. Konto 51100. 5625	
Betrag im Jahr 2027:			
Betrag im Jahr 2028:			
Betrag im Jahr 2029			

Verfasser: Lafin, Anne
Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 11.09.2026
Tel.: 03836/ 251-189, eMail: anne.lafin@wolgast.de

Anlagen:

- A1 Planzeichnung
- A2 Begründung
- A3 Begründung Anhang