

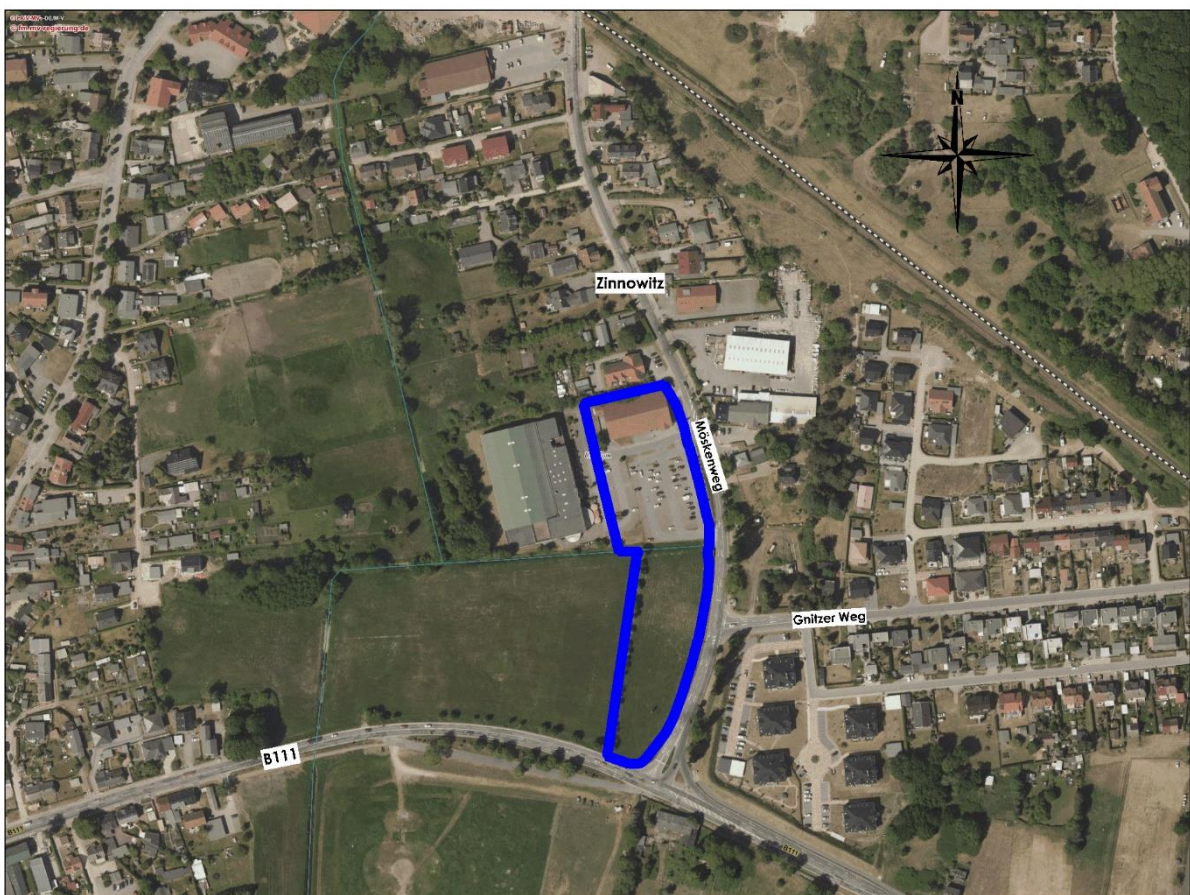
Mecklenburg-Vorpommern  
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
Amt Usedom Nord

# BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

**Bebauungsplan Nr. 41  
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

**„Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt und  
Mehrzweckgebäude touristische Infrastruktur“  
nördlich B 111/westlich Möskenweg**



## VORENTWURFSFASSUNG VON 12-2023

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL 1</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	
	gemäß § 2a Nr. 1 BauGB	Seite
<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4 - 19</b>
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 6
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	7 - 11
1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	12 - 14
1.4	Flächennutzungsplan	15
1.5	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	16 - 18
1.6	Rechtsgrundlagen, örtliche Bauvorschriften und informelle örtliche Planungen	18 - 19
<b>2.0</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>20 - 40</b>
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	20 - 32
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20 - 25
2.1.2	Bauweise und Baugrenzen	25 - 26
2.1.3	Festsetzungen für Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten	26
2.1.4	Verkehrsflächen	26 - 27
2.1.5	Fläche für Versorgungsanlagen	27
2.1.6	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	27
2.1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27 - 28
2.1.8	Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen	28 - 29
2.1.9	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	29
2.1.10	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen für das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel	29 - 30
2.1.11	Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinander- liegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	31 - 32

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	33 - 34
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	35 - 37
2.4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	37 - 38
2.5 Textliche Hinweise	38 - 40
3.0 <b>ERSCHLIESSUNG</b>	41 - 47
3.1 Verkehr untersetzt durch eine Verkehrsuntersuchung	41 - 44
3.2 Ver- und Entsorgung	45 - 47
4.0 Immissionsschutz untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung	47 - 48
5.0 <b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b> Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung	48
6.0 <b>SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	49

## **ANLAGE**

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
Fortschreibung von 11-2018

## **TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T**

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB  
Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung  
Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung

## **FACHGUTACHTEN**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 05-2022

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (im Folgenden als „Gemeinde“ bezeichnet) ist gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als **Grundzentrum** eingestuft. *„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“* (Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde in einem **Tourismusschwerpunktraum** und ist als **Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus** ausgewiesen.

In diesem Zusammenhang sieht es die Gemeinde als eine ihrer wichtigsten Aufgaben an, den Anforderungen an die Versorgung der Bevölkerung und der Urlauber durch ein qualitativ und quantitativ ausgewogenes Angebot Rechnung zu tragen.

Der Hauptgeschäftsbereich befindet sich im Ortskern. Er zeichnet sich insbesondere durch seine Multifunktionalität (Mischung aus den Funktionen Einzelhandel, Dienstleistungen, insbesondere Hotels und Gastronomie, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.) aus.

Darüber hinaus stehen außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches zur Deckung mit Waren des täglichen Bedarfs Verbrauchermärkte am Salzhorstweg (Lidl) und am Möskeweg (Netto und ALDI) zur Verfügung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des ALDI- Marktes wurden durch die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sportpark Barge“, rechtskräftig seit 09.05.1999, geschaffen. Der Standort des ALDI- Marktes wurde als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit einer zulässigen Verkaufsraumfläche mit weniger als 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der ALDI- Markt wurde 1999 eröffnet.

In den letzten Jahren ist ein Strukturwandel im Einzelhandel eingetreten. Dieser erfordert auch eine Modernisierung des gesamten ALDI Nord Filialnetzes.

Im Rahmen einer Bestandsanalyse am Standort Zinnowitz hat der Marktbetreiber festgestellt, dass der vorhandene Markt nicht den Anforderungen des neuen Filialkonzeptes entspricht, welches eine wesentliche Steigerung der Kundenattraktivität und Einkaufsqualität vorsieht.

Es ist daher beabsichtigt, den vorhandenen ALDI- Markt zu schließen und durch einen neuen ALDI- Markt auf dem südlich angrenzenden Flurstück 33/10 in der Flur 15 der Gemarkung Zinnowitz zu ersetzen.

Die architektonische Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen soll dem hervorgehobenen Standort an der Haupteinfahrt zum Ostseebad Rechnung tragen.

Für die Verkaufsfläche ist eine Erweiterung von jetzt rd. 700 m<sup>2</sup> auf rd. 1.050 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Geplant ist eine großzügigere kundenfreundlichere Gestaltung der Verkaufsflächen, u. a. durch Vergrößerung und Optimierung der Gangbreiten und Regalanordnungen. Insbesondere soll für die Produktpalette und Sortimentspräsentation im Frischesegment eine weitere Qualitätssteigerung erzeugt werden.

Den Anforderungen der Energiewende wird durch ein energetisches Konzept mit Nutzung erneuerbarer Energien entsprochen.

Am derzeitigen Markt-Standort ist das Planvorhaben aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar.

Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass der bestehende Markt erst mit der Inbetriebnahme des neuen Marktes geschlossen wird, so dass keine Versorgungslücke entsteht.

Der Planstandort liegt außerhalb der im *Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Jahr 2007 festgesetzten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“*.

Die Gemeinde hat daher im Jahr 2018 im Rahmen einer *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz* analysieren lassen, ob die Verlagerung auf das Nachbargrundstück sowie die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung vereinbar ist.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das Planersuchen aufgrund des vorhandenen touristischen Nachfragepotenzials eine angemessene und im Sinne des Einzelhandelskonzeptes verträgliche Verkaufsflächengrößenordnung darstellt.

Da alle Anbieter seit geraumer Zeit am Markt sind, ist durch die geplante Markterweiterung keine sich signifikant verändernde Wettbewerbssituation zu erwarten. Demzufolge sind auch keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf andere Anbieter zu erwarten. Vielmehr handelt es sich um eine kleinräumige Verlagerung, die keine wesentliche Veränderung der städtebaulichen Einordnung des Angebotsstandortes nach sich ziehen wird.

Die Aufgabe des zukünftigen Altstandortes für Einzelhandelsnutzungen wird rechtlich durch Festsetzungen im Bebauungsplan und im Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da dessen Umsetzung zur Stärkung der gemeindlichen Versorgungsstruktur beiträgt.

Das Grundstück des geplanten ALDI- Marktes befindet sich allerdings nicht im Geltungsbereich der gemeindlichen Innenbereichssatzungen und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es ist daher dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen genehmigungsfähigen Bauantrag für den Neubau des ALDI- Marktes soll daher zunächst der Bebauungsplan Nr. 41 aufgestellt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 41 wird für das Flurstück 33/10 in der Flur 15 der Gemarkung Zinnowitz ein **Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO** festgesetzt.

Zur rechtlichen Absicherung der Aufgabe des zukünftigen Altstandortes für Einzelhandelsnutzungen und zur Anpassung der verkehrlichen Anforderungen wird die Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sportpark Barge“, die bisher als Sonstiges Sondergebiet SO2 Zweckbestimmung Einzelhandel und Parkplatz ausgewiesen ist, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 einbezogen.

Nach Inbetriebnahme des Neubaus des ALDI- Marktes ist für den Altstandort eine Umnutzung als **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung touristische Infrastruktur** (u.a. touristische Servicebüros, Einrichtungen des gemeindlichen Bauhofes, Stellplätze zur Entlastung des Ortszentrums) vorgesehen.

Zur Sicherung des Planungsziels wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als aufschiebende Bedingung getroffen.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 19.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau ALDI-Einkaufsmarkt“ westlich Möskenweg/nördlich B 111 gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 41 soll gemäß § 8 BauGB als Angebotsbebauungsplan erstellt werden. Mit der bisherigen Gebietsbezeichnung wurde ausschließlich auf ein konkretes Vorhaben und einen konkreten Vorhabenträger abgestellt und die beabsichtigte gleichrangige Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur blieb unberücksichtigt.

Daher soll die Gebietsbezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 41 geändert werden in „**Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt und Mehrzweckgebäude für touristische Infrastruktur**“ nördlich Bundesstraße 111/ westlich Möskenweg (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet).

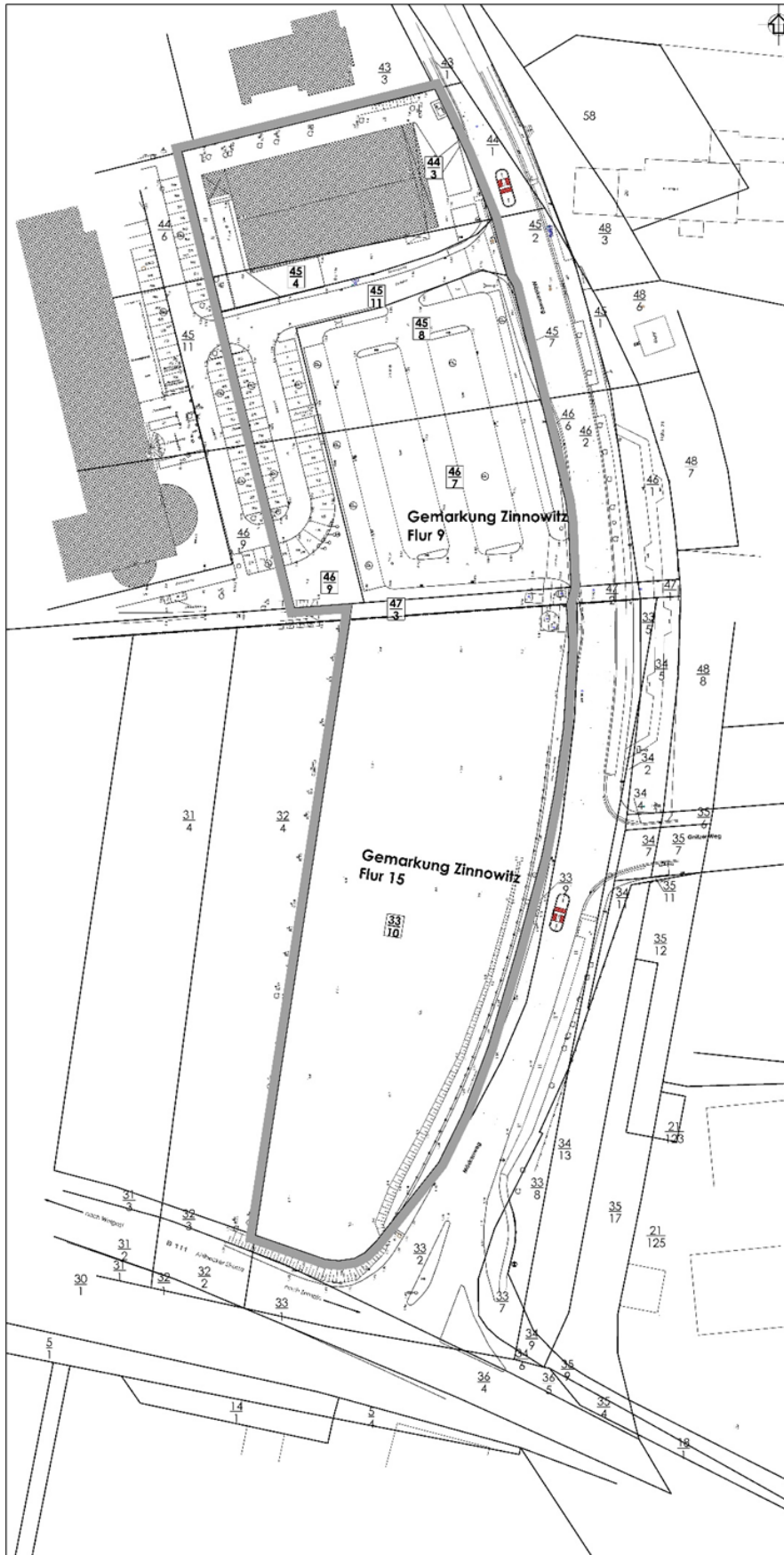
Im Aufstellungsbeschluss wurde festgelegt, dass alle im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 entstehenden Kosten durch die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG zu tragen sind.

Vor Satzungsbeschluss werden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der ALDI- Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG detailliert die Folgekostenregelungen festgeschrieben.

Die grundlegenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 41 werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vollumfänglich berücksichtigt.

Damit wird den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprochen.





Auszug aus dem Kataster (unmaßstäblich verkleinert) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst das im beigefügten Auszug aus dem Kataster gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	9
Flurstücke	44/3, 45/4, 45/8, 46/7, 45/11 teilweise, 46/9 teilweise und 47/3 teilweise
Flur	15
Flurstück	33/10

Das Plangebiet wird durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Zinnowitz begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 43/1, 43/3 und 43/4,
- im Osten durch die Flurstücke 44/1, 45/2, 45/7, 46/2, 46/6 und 47/2 sowie
- im Westen durch die Flurstücke 44/6, 45/11 und 46/9.

Das Plangebiet wird durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 15 der Gemarkung Zinnowitz begrenzt:

- im Osten durch die Flurstücke 33/2 und 33/9,
- im Süden durch Flurstück 33/1 sowie
- im Westen durch Flurstück 32/4.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Sportpark Barge“.

Hierzu zählen die Flurstücke 44/3 )und 45/4 (Grundstück derzeitiger ALDI- Markt), 45/8 und 46/7 (Parkplatz derzeitiger ALDI- Markt), 45/11 teilweise und 46/9 teilweise (Zufahrtsstraße und Parkplatz „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ in der Flur 9 der Gemarkung Zinnowitz).

Eine teilweise Neuüberplanung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 41 wird erforderlich, um die aktuellen Planungsziele für die Nachnutzung des derzeitigen Standortes des ALDI- Marktes planungsrechtlich zu sichern. Hierzu gehören auch die Neuordnung der Parkplatzflächen einschl. der Festlegung der Zu- und Abfahrtsbereiche.

Die Flurstücke 45/11 (Zufahrtsstraße zum Plangebiet) und 46/9 sind Privateigentum des „Sport- und Freizeitzentrums Zinnowitz“.

Der südliche Teil des Flurstückes 46/7 mit rd. 10 Stellplätzen und der Abfahrt aus dem Plangebiet ist bisher als Verbleib im Eigentum der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten (ALDI) vorgesehen.

Es sind daher dringend privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich, um die gesicherte Erschließung des Plangebietes nachweisen zu können.

Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 41 begrenzt durch den Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zinnowitz- südlich der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist informell in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

#### Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 41 wird auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 07-2017 verfasst. Das Plangebiet umfasst gemäß den katasterlichen Unterlagen eine Gesamtfläche von rd. 13.122 m<sup>2</sup>.

#### Bestandssituation

Das Plangebiet schließt das Bestandsgebäude des ALDI-Marktes sowie die zum Einkaufsmarkt zugehörigen Parkplatzflächen ein. Der Parkplatz und die Zufahrten sind großflächig versiegelt. Grünstrukturen, die die Stellplätze und Zufahrten gliedern, sind nur als Begrenzung der Stellplatzreihen vorhanden. Hier wurden auch einzelne Jungbäume gepflanzt. Auf den Rabatten überwiegen Rasenvegetationen mit vereinzelt Strauchpflanzungen.



Foto 1: Zum ALDI-Markt zugehörige Stellplatzflächen weisen großflächige Versiegelungen und nur kleinteilig gliedernde Grünstrukturen mit Rasenvegetationen auf.

Größerer Gehölzbestand erstreckt sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes hinter dem ALDI-Markt. Hier befindet sich auf einem breiten ruderalen Grünstreifen eine Baumreihe mit Stiel-Eichen. Einige Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18NatSchAG M-V. Eine Hainbuchenhecke markiert die Grundstücksgrenze. Dieser vorgelagert ist einzelner Aufwuchs mit Gehölzinitialen der in der Umgebung vorkommenden Gehölzarten.

Der Grünstreifen setzt sich westlich des ALDI-Marktes fort. Hier befindet sich eine markante Stiel-Eiche mit einer weit ausladenden Krone.

Der südliche Teil des Plangebietes (Flurstück 33/10) wird im Feldblockkataster als Dauergrünland aufgeführt. Eine intensive Grünlandnutzung ist anhand des vorgefundenen Vegetationsbestandes erkennbar. Lediglich in den nicht bewirtschafteten Randflächen haben sich ruderales Vegetationen entwickeln können.



Foto 2: Der südliche Teil des Plangebietes wird von Intensivgrünland gekennzeichnet. Lediglich in den nicht bewirtschafteten Randflächen haben sich ruderales Vegetationen ausprägen können.

Entlang der westlichen Flurstücksgrenze, jedoch außerhalb des Plangebietes, erstreckt sich einzelner Gehölzbestand mit Rosskastanien, Vogel-Kirschen und einer Stiel-Eiche. Die Bäume reichen mit den Kronen in den Plangeltungsbereich hinein und sind bei den Planungen zu beachten. Auch einige dieser Bäume sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Mittig des Plangebietes (Teilflächen des Flurstücks 47/3) verläuft eine Regenwasserleitung. Die Geländeoberfläche weist hier ruderales Vegetationen mit Schilfbestand auf. Außerhalb des Plangebietes geht die Verrohrung in einen offenen wasserführenden Graben über. Der Böschungsbereich mit grabenbegleitenden Vegetationen reicht in das Plangebiet, speziell in Teilflächen des Flurstücks 46/9, hinein.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist das Kataster des Landes M-V keine gesetzlich geschützten Biotope aus. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes sind von den Planungen nicht betroffen.

### 1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016) werden die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden. Für den Planbereich ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 anzuwenden.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert gemäß Punkt 3.2.4 (1) RREP VP als **Grundzentrum** und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.  
*„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“*  
(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

Die Planung trägt zur wirtschaftlichen Stärkung des Grundzentrums bei, da ein bereits vor Ort ansässiges Einzelhandelsunternehmen in der langfristigen Standortsicherung unterstützt wird und eine Nachnutzung des derzeitigen Marktstandortes durch touristische Infrastruktureinrichtungen erfolgt.

Die Gemeinde verfügt seit 2007 über ein kommunales, politisch beschlossenes Einzelhandelskonzept. Seit diesem Zeitpunkt dient dieses als Grundlage für Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Gemeindeentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Basis für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits.

In der Folge entsprachen einzelne dort getroffene Regelungen nicht mehr den Anforderungen aktueller rechtlicher Grundlagen bzw. Erfordernisse.

Verschiedene Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsanfragen sowie bereits begonnene Projektentwicklungen im Bereich des Möskeweges, wie die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi und das Entwicklungsvorhaben mit touristischem Angebotsschwerpunkt südlich der B 111 (Bebauungsplangebiet Nr. 38) erforderten eine erneute Auseinandersetzung mit den einzelhandelsspezifischen Belangen.

Des Weiteren wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 07.03.2016 zum Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde die raumordnerischen Anforderungen für die geplante Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters bezüglich des Integrationsgebots gemäß 4.3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes mitgeteilt.

In Würdigung dieser veränderten internen wie externen städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen wurde 2018 anhand einer aktualisierten Nachfrageanalyse eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vorgenommen.

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept von 11-2018 wurde die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung für den Lebensmitteldiscounter in die Einzelhandelsplanung der Gemeinde eingestellt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 15.05.2023 zur Planungsanzeige festgestellt, dass unter der Voraussetzung, dass für den Altstandort des ALDI- Marktes eine Einzelhandelsnutzung durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen wird, dem Bebauungsplan Nr. 41 die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Die Zielsetzungen der Planung können mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht werden.

(§ 1 Abs. 4 BauGB)

Für die Nachnutzung des derzeitigen ALDI- Marktes wird ein Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzung festgesetzt. Zusätzlich erfolgt zur Sicherung des Planungsziels eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als aufschiebende Bedingung.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat mit Stellungnahme vom 21.12.2021 zur Planungsanzeige dargestellt, dass im weiteren Planverfahren die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen ist.

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem **Tourismusschwerpunktraum** und ist als **Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus** ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).

Der Tourismus stellt den maßgeblichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde dar. Die Standortentwicklung dient der Komplettierung des touristischen Infrastrukturangebotes und berücksichtigt die Anforderungen an die Versorgung der Bevölkerung und der Urlauber mit Waren des täglichen Bedarfs.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.  
*„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“*  
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.  
Es liegt in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/Zempin).  
*„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden.  
In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“* (Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)
- Das Gemeindegebiet befindet sich teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.  
Das Plangebiet selbst berührt kein Vorbehaltsgebiet Naturschutz. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.  
Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen wird ein begründeter Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
  - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

## 1.4 Flächennutzungsplan

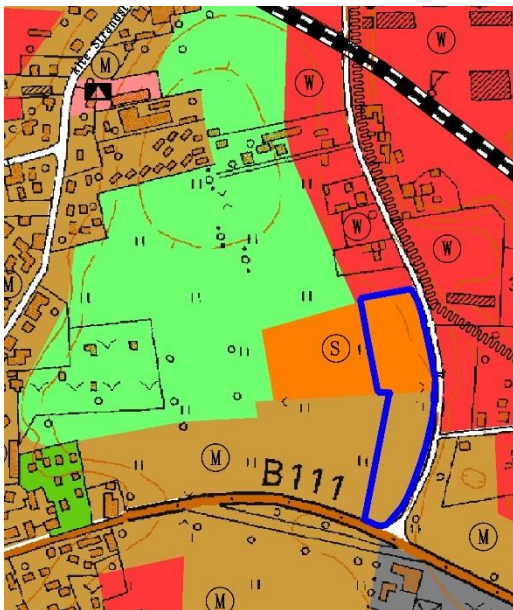
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung und Ergänzung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist der nördliche Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und der südliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht für den nördlichen Teil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und für den südlichen Teil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor.

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 41 werden somit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung von 03- 2004



Auszug aus dem in Bearbeitung befindlichen Vorentwurf der Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

## 1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 41 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken

- **Begründung**

**TEIL 1**

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

**TEIL 2**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dies macht eine Ausgliederung aus der Schutzgebietskulisse erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Es wird ein Bestands- und Konfliktplan erstellt, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Belange des Gehölzschutzes werden in die Planung eingestellt.

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Es wurden Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF- Maßnahme festgesetzt.



- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB die verkehrlichen Belange zu berücksichtigen.

Um einen störungsfreien und sicheren Verkehrsablauf im Plangebiet sowie am Anschluss zum Möskenweg und im weiteren Verlauf zur B 111 zu gewährleisten, ist die Durchführung einer aussagefähigen **Verkehrsuntersuchung** erforderlich. Anhand der verkehrstechnischen Berechnungsergebnisse werden geeignete Maßnahmen zur Gestaltung und Optimierung des Ablaufs für den fließenden und den ruhenden Verkehr erarbeitet und Vorschläge zur Umsetzung unterbreitet.

Für das Plangebiet wird eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt. Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung ist die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes. Die umliegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnflächen, gemischte Bauflächen und als Sonstiges Sondergebiet Sportpark ausgewiesen. Die Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen werden ermittelt.

**Plan, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden mit den Vorentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. BauGB durchgeführt.**

**Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Schalltechnische Untersuchung und Verkehrsuntersuchung werden im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.**

#### **Verfahrensstand**

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am **19.10.2021** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 41 gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 24.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **13.12.2021** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald werden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Der vorliegende **Vorentwurf von 12-2023**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird den Gremien der Gemeinde zur Prüfung vorgelegt.

Die Vorentwurfsunterlagen sollen nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert werden.

- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.  
Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung der Städtebaulichen Verträge zwischen Gemeinde und den anderen betroffenen Grundstückseigentümern, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 eine Sonderbaufläche bzw. eine gemischte Baufläche aus. Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz. Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB.  
Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan Nr. 41 der Genehmigungspflicht durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald.

## 1.6 Rechtsgrundlagen, örtliche Bauvorschriften und örtliche informelle Planungen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten auf Bundes- und Landesebene bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Zusätzlich finden in der Planung Berücksichtigung:

- **örtliche Bauvorschriften**
  - Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 19.08.2020 (Erläuterung in 2.5 der Begründung)
  - Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom 20.06.2003 (Erläuterung in 2.5 der Begründung)
  - Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom 01.01.2020, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 18.05.2020
- **örtliche informelle Planungen**
  - Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz von 10-2007 und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz von 11-2018
  - Machbarkeits- & Verkehrsuntersuchung *Bebauungsplan Nr. 38 und Planungsbereich Bundesstraße 111/Möskenweg* der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz von 11-2020

## **2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)**

- **Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Die Planungsziele sind auf die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und eines Sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgelegt.

Als Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Angesichts der fehlenden normativen Ausgestaltung Sonstiger Sondergebiete bedarf es daher im Bebauungsplan einer genauen Definition von Zweckbestimmung und Art der Nutzung.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete müssen so festgelegt werden, dass die städtebauliche Entwicklungsrichtung eindeutig ersichtlich ist und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen der Planung ermöglicht.

Allgemein gehaltene Zweckbestimmungen wie „touristische Infrastruktur“ sind ohne konkretisierende textliche Festsetzung nicht ausreichend, da sie ein breites Nutzungsspektrum mit sehr unterschiedlichen schalltechnischen oder verkehrlichen Auswirkungen eröffnen und z.B. bei einem Eigentümerwechsel diesbezügliche Steuerungsmöglichkeiten fehlen.

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind detailliert und abschließend festzusetzen, da anhand dessen die Zulässigkeit konkreter Vorhaben zu beurteilen ist. Der Ausschluss von Nutzungen ist vorzunehmen, wenn diese Nutzungen den Planungszielen zuwiderlaufen.

Für die Sonstigen Sondergebiete wird daher entsprechend den gemeindlichen Zielvorstellungen folgender Nutzungskatalog der zulässigen, ausnahmsweise und nicht zulässigen Nutzungen festgelegt:

#### **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung touristische Infrastruktur (SO tour. Infra.)**

Die Baugebietsentwicklung soll der Stärkung des Ostseebades Zinnowitz als Tourismusschwerpunktraum durch Bereitstellung von Flächen für Serviceeinrichtungen zur Bewirtschaftung der touristischen Infrastruktur und von Flächen für den ruhenden Verkehr dienen.

Der Zulässigkeitskatalog umfasst:

- Touristikinformation,
- Servicebüros u.a.
  - für die Vermietung von Beherbergungseinrichtungen, Fahrzeugen, Fahrrädern und Booten

- zur Unterstützung bei der Vermittlung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen,
- zur Vermittlung von Mietwohnungen, Immobilienangeboten und Unterstützung bei der Umzugsplanung,
- Einrichtungen für die Betreuung des gemeindlichen Bauhofes,
- Park & Ride Parkplatz für Urlauber und Tagesgäste mit Anlagen für E-Mobilität,
- gestaltete Freianlagen und
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unerlässlich sind.

#### Nicht zulässige Nutzungen

Ferienwohnungen und Dauerwohnungen werden i. S. § 1 Abs. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes ausgeschlossen. Insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind aufgrund der Vorbelastung und der geplanten Mischnutzungen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gegeben.

Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Baugebietsflächen für die Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung an städtebaulich integrierten Standorten vorhanden bzw. in Planung.

Einzelhandelseinrichtungen werden in Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben ausgeschlossen.

Zu den Vergnügungsstätten zählen u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés und Wettbüros. Diese Nutzungen werden von der Gemeinde ausgeschlossen. Sie gehören in Kerngebiete. Nutzungskonflikte mit den anderen gewerblichen Nutzungen und dem Wohnumfeld werden so ausgeschlossen.

#### **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO EH)**

Die Baugebietsentwicklung soll der Stärkung des Tourismusschwerpunktraumes im Bereich der gemeindlichen Einzelhandelsstruktur dienen.

Die Gemeinde hat im Jahr 2018 im Rahmen einer *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz* analysieren lassen, ob die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters auf das südlich angrenzende Nachbargrundstück sowie die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung vereinbar ist.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das Planersuchen aufgrund des vorhandenen touristischen Nachfragepotenzials eine angemessene und im Sinne des Einzelhandelskonzeptes verträgliche Verkaufsflächengrößenordnung darstellt.

Das Vorhaben entspricht damit den landesplanerischen Vorgaben.

*„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)“ (Auszug Punkt 4.3.2 (3) LEP-LVO MV)*

*„Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)“*

*(Punkt 4.3.2 (5) LEP-LVO MV)*

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz enthält einen Katalog mit Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe.

Bezogen auf das Plangebiet werden folgende Begriffe für die rechtseindeutige Festsetzung im Text (Teil B) verwendet:

#### **Lebensmitteldiscounter**

*„Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmittel-discountern ausmachen; Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup> - 1.300 m<sup>2</sup>.“*

#### **Verkaufsfläche**

*„Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.“*

**Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung von 11-2018 wurde als ANLAGE zur Begründung genommen.**

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind nur zulässig:

- Lebensmitteldiscounter mit max. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Zinnowitzer Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz dürfen 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Gemeinschaftsstellplätze für den Bedarf des Baugebietes,
- gestaltete Freianlagen und
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Die derzeitige Verkaufsfläche des Einzelhandelsdiscounters beträgt rd. 700 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung der perspektivisch zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> erfolgt auf Grundlage der Fortschreibung des *Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz*, des aktuellen Filialkonzeptes ALDI und der bereits vorliegenden Grundriss-/Flächenbedarfsplanung.

Zur Umsetzung einer konsequenten Ressourcenschonung (Nachhaltigkeitsbericht ALDI) werden u.a. Photovoltaikanlagen auf dem Dach, effiziente Beleuchtung mit LED, der Einsatz von CO<sub>2</sub> und Propan als natürliche Kältemittel und moderne CO<sub>2</sub>-Integralanlagen zur Einsparung von Heizenergie vorgesehen.

Mit Realisierung der Planung werden die Voraussetzungen für eine quantitative und qualitative Verbesserung des Sortimentsangebotes und der Sortimentspräsentation geschaffen. Neben der herkömmlichen Angebotspalette werden u.a. Flächen für ein neues Backwaren-Regalsystem, einen erweiterten Obst- und Gemüsebereich, einen neuen Convenience-Bereich und für Bioprodukte und schnelle Küche eingeordnet.

Der geplante Baukörper berücksichtigt neben den Verkaufsflächen alle notwendigen Funktionsflächen für Anlieferung, Leergutbereich im eigenen Raum, Kunden-WC, Büro, Aufenthalt, Umkleide Mitarbeiter uam.

Eine Steigerung des Verkaufsniveaus wird insbesondere auch durch großzügigere Gangbreiten, moderne Regalanordnungen, behindertenfreundliche und kinderfreundliche Erreichbarkeit der Waren und höhere Decken bewirkt. Oberlichter und hohe, bodentiefe Fenster an der Fassadenhauptfront gewährleisten eine helle, freundliche Atmosphäre mit viel Tageslicht.

Die Parkplätze sollen, anstelle in der bisherigen Standardbreite von 2,50 m, künftig in einer Breite von 2,80 m für mehr Komfort beim Be- und Entladen sorgen. Zusätzlich werden Parkplätze für Familien sowie behindertengerechte Parkplätze und Fahrradständeranlagen vorgesehen.

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässig sind Ferienwohnungen und Dauerwohnungen i. S. § 1 Abs. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Als verbindendes Element zwischen den beiden Sonstigen Sondergebieten wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit multifunktionaler Nutzung als Parkplatz und temporär als Veranstaltungsplatz ausgewiesen. (siehe Punkt 2.1.4 der Begründung) Im Rahmen des Entwurfes erfolgt auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung eine differenzierte Darstellung der Erschließungsstraße, Fahrgassen, Parkplätze und Grünzonen.

## Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich des Plangebietes</u>	13.122 m <sup>2</sup>
davon	
- Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur	2.080 m <sup>2</sup>
- Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	6.946 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	4.087 m <sup>2</sup>
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	9 m <sup>2</sup>

- **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Nutzungsschablonen durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für Sonstige Sondergebiete ein Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angegeben.

Für beide Baugebiete wird die Obergrenze der Grundflächenzahl mit **0,8** festgelegt. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht zugelassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeit, der Nutzungsintensität und -vielfalt sowie der beabsichtigten Freiraumgestaltung. Damit wird den Grundsätzen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze wird i.V.m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet touristische Infrastruktur ist ein eingeschossiges Gebäude im Bestand vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück eröffnet werden, die über die Bestandsnutzung hinaus sowohl eine Aufstockung als auch einen Neubau ermöglichen, der die vielfältig angedachten touristischen Infrastrukturmaßnahmen beherbergen kann.



Daher werden drei Vollgeschosse als Obergrenze i.V.m. einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m über NHN festgelegt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht dem Bestand des westlich benachbarten *Sport- und Freizeitzentrums Zinnowitz*.

Die Festsetzungen ermöglichen eine verbesserte Grundstücksausnutzung und eine zeitgemäße kostenoptimierte Bebauung unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Auf Grundlage der Objektplanung wird ein Gebäude mit einem Vollgeschoss als Obergrenze i.V.m. einer maximalen Gebäudehöhe von 8,60 m über NHN festgelegt.

Die zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen die Option von Dachaufbauten für Solarmodule.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen werden punktuell für technische Anlagen um bis zu 3,00 m zugelassen.

## **2.1.2 Bauweise und Baugrenzen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

- **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

#### Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur

Aufgrund des Grundstückszuschnittes, der einzuhaltenden Abstandsflächen und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude unter Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Die Länge des Gebäudes darf höchstens 50 m betragen.

#### Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Für das Einzelhandelsvorhaben liegt bereits eine Vorplanung vor. Aus dieser ist ersichtlich, dass die baulichen Anlagen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen werden die erforderlichen Grenzabstände eingehalten.

Aus diesem Grunde wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und durch eine textliche Festsetzung in Punkt I.3. entsprechend definiert.

- **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) für beide Baugebiete durch Baugrenzen festgelegt.

Die Baugrenzen für das Sondergebiet touristische Infrastruktur sind unter Berücksichtigung des Bestandes, der einzuhaltenden Abstandsflächen und Eröffnung einer maximalen Grundstücksausnutzung ausgewiesen.

Die Baugrenzen für das Sondergebiet Einzelhandel wurden anhand der bereits vorliegenden Vorplanung objektkonkret eingeordnet.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Für das Plangebiet wird im Text (Teil B) unter Punkt I.4. festgesetzt, dass die Baugrenzen - sofern andere Festsetzungen und Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen - durch untergeordnete Bauteile wie Treppenanlagen und Dachüberstände überschritten werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird der konkreten Gebäudeplanung mehr Gestaltungsraum gegeben.

### **2.1.3. Festsetzungen für Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für das Sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind die Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr auf dem Privatgrundstück anzulegen. Die geplante Einordnung der privaten Stellplätze ist schematisch in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt, so dass auch die Einordnung der Fahrgassen ersichtlich wird. Der Zufahrtsbereich für die Anlieferung wurde informell gekennzeichnet. Im Text (Teil B) wird festgesetzt, dass die erforderliche Anzahl an Pkw- Stellplätzen (St) auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen anzulegen ist. Der Nachweis der Stellplätze ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zu führen. Gemäß der Anlage zu Stellplatzsatzung, Punkt 3.2 für großflächigen Einzelhandel ist 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einzuplanen.

### **2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB besteht die Möglichkeit, Verkehrsflächen als öffentliche oder als private Flächen festzusetzen.

Als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden die Parkplatzflächen zwischen den beiden Sondergebieten festgesetzt. Dies schließt auch die Zu- und Abfahrtswege und die Fahrgassen zwischen den Parkplätzen ein. Im Rahmen des Entwurfes erfolgt auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung eine entsprechende Differenzierung.

Der Verkehrsflächen umfassen öffentliche und private Grundstücke. Daher sind im weiteren Verfahren dringend privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich, um die gesicherte Erschließung des Plangebietes sicherstellen zu können.

Im Zuge der Parkplatzumgestaltung soll temporär auch eine multifunktionale Nutzung als Veranstaltungsplatz für Feste, regionale Märkte u.ä. ermöglicht wird. Entsprechend werden die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz und Veranstaltungsplatz ausgewiesen.

Im Rahmen der Sanierung des Möskenweges wurde ein Geh- und Radweg angelegt, der in Teilabschnitten kleinflächig die Plangebietsflurstücke 44/3, 45/8, 45/11 in der Flur 9 und Flurstück 33/10 in der Flur 15 überbaut.

Die Teilflächen des Geh- und Radweges, die in das Plangebiet reichen, werden mit der entsprechenden Zweckbestimmung bezeichnet. Die Abgrenzung zu den Flächen für Parkplatz/Veranstaltungsplatz erfolgt durch eine Perlenschnur (Planzeichnen 15.14 der PlanZV)

Die äußere Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt mit einer Straßenbegrenzungslinie (Planzeichnen 6.2 der PlanZV).

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand soll die Erschließung des Plangebietes und der sich westlich anschließenden Baugebiete auch künftig über die beiden im Plangebiet vorhandenen Zu- bzw. Abfahrten zum Möskenweg abgesichert werden. Die Zu- bzw. Abfahrtsbereiche werden mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV gekennzeichnet und die verbleibenden Grundstücksgrenzen des Plangebietes in Angrenzung an den Möskenweg und an die Bundesstraße 111 als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

#### **2.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im Sonstigen Sondergebiet touristische Infrastruktur befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 44/3 eine Trafostation. In der Planzeichnung (Teil A) erfolgt eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit dem Planzeichen 7 der PlanZV einschließlich Flächensignatur und Zweckbestimmung.

#### **2.1.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes und der Anschlussbedingungen abgefragt. Der relevante Leitungsbestand im Plangebiet und angrenzend wurde gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsdarstellungen in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums dargestellt.

#### **2.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

An der nördlichen Grenze des Plangebietes sowie westlich des ALDI-Marktes befindet sich Gehölzbestand an Eichen. Einzelne Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18NatSchAG M-V.

Es handelt sich um markanten und erhaltenswerten Baumbestand, der insbesondere im Zuge der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen ist. Es wurden demzufolge Baumschutzmaßnahmen festgesetzt, um den dauerhaften Erhalt der Bäume zu sichern.

### **2.1.8 Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)**

#### **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einzelhandel sind mit Baumpflanzungen zu begrünen. Es wird empfohlen, die Baumpflanzungen gruppenartig und vorwiegend an der westlichen Grundstücksgrenze umzusetzen. Mit den Baumpflanzungen wird die bestehende natürliche Abgrenzung des Plangebietes durch den Baumbestand außerhalb des Plangebietes ergänzt und kompakte Gehölzstrukturen geschaffen. Zudem wird ein Freihaltebereich entlang der Verkehrsflächen und des Kreuzungsbereiches eingehalten, der auch künftige straßenbauliche Maßnahmen, wie die Anlage eines Turbokreisels, berücksichtigt.

Neben einer gestalterischen Aufwertung des Standortes an der Bundesstraße 111 bewirken die Baumpflanzungen eine Filterung von Schadstoffen aus der Luft, Schattenbildung, Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit sowie die Produktion von Sauerstoff.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Sondergebiet geschaffen, die zudem als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Um eine Durchgrünung der Stellplatzflächen des Plangebietes zu sichern, wurde eine Festsetzung zur Begrünung mit Einzelbäumen in Anwendung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz getroffen. Um eine optimale Entwicklung der Bäume zu sichern, wurde die Größe der unversiegelten Baumscheibe definiert. In der Artenauswahl wurden weitestgehend kleinkronige Baumarten berücksichtigt, die zudem stadtklimafest sind.

#### **Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

### **2.1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Über das Flurstück 47/3, Flur 9, Gemarkung Zinnowitz, verläuft der Graben II. Ordnung- **43 - 04**.

Im Bereich des Plangebietes ist der Graben, bis auf einen kleinen Abschnitt an der westlichen Plangebietsgrenze, verrohrt. Der verrohrte Grabenabschnitt ist nicht mehr als Gewässer II. Ordnung festgelegt.

Zur Sicherung der Trasse der Rohrleitung wird das Flurstück 47/3 als mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Führung einer Entwässerungsleitung zu belastende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen mit Ausnahme von Verkehrsflächen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

(Festsetzung gemäß (Text (Teil B) I. 9)

### **2.1.10 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen für das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Erfordernis der Festsetzungen:

- Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde im Rahmen der Stellungnahme zur Planungsanzeige die Forderung erhoben, dass für den Altstandort ALDI eine Einzelhandelsnachnutzung durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist.

- Entsprechend den Aussagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom ist eine Einleitung von im Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwässern aufgrund der Überlastung der Kläranlage Zinnowitz erst nach deren Ertüchtigung möglich.

Für das Sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur wird davon ausgegangen, dass die Umnutzung des Standortes nicht mit einer erheblichen Erhöhung des Abwasseranfalles verbunden sein wird. Die Neuausweisung des Standortes für das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel wird jedoch zu einem zusätzlichen Anfall an Abwässern führen.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat am 22.11.2021 den Beschluss gefasst, dass bis zum Abschluss der Arbeiten zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz, eine zeitlich begrenzte dezentrale Abwasserbeseitigung für die Erschließung von Bebauungsplänen mit Abwassersammelgruben umgesetzt werden kann.

Nach Aufhebung der Abwassereinleitbeschränkungen besteht eine Anschluss- und Benutzungspflicht der öffentlichen leitungsgebundenen Abwasseranlage.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in einem Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Die Definition der Festsetzungen kann erfolgen als

- Zulässigkeit für einen bestimmten Zeitraum (Befristung)
- Zulässigkeit nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände (auflösende Bedingung) oder
- Zulässigkeit erst bei Eintritt bestimmter Umstände (aufschiebende Bedingung).

Zur Sicherung der Umsetzung der Forderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und der Bedingungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom ist die Anwendung des § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB mit den folgenden Definitionen als aufschiebende Bedingung geeignet.

**(1)**

*Die Inbetriebnahme der Einrichtungen im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel ist so lange unzulässig, bis die im Sonstigen Sondergebiet touristische Infrastruktur vorhandene Nutzung des Lebensmittelverbrauchermarktes aufgegeben wurde.*

**(2)**

*Für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke wird durch den Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine befristete Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage bewilligt.*

*Die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke darf im Zeitraum der befristeten Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage über private Abwasseranlagen erfolgen.*

*Die Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage ist befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz.*

*Mit Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz besteht für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke der Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage.*

## **2.1.11 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

**i. V. m.**

**Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes und der geringen Geländehöhen sind die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes betroffen.

Der Bereich Zinnowitz wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.

Gemäß der **Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regewerkes Küstenschutz M-V** beträgt das Bemessungshochwasser (**BHW**), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee	3,40 m NHN
die Binnenküste/Achterwasser/Krumminer Wieck	2,60 m NHN

Das vorhandene Gelände des Plangebietes liegt nur bei Höhen um 0,6 m NHN im Süden und steigt in Richtung Norden bis auf 1,5 m NHN.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen anderer derzeit in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne in der Gemeinde Zinnowitz dargestellt, dass *„die vorhandenen Landesschutzanlagen keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen. Hier ist kurz- bis mittelfristig mit der Umsetzung des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom“ mit entsprechender Abhilfe zu rechnen.“*

Der Landesküstenschutzdeich „Neuendorf“ sichert zusammen mit dem Landeschutzdeich „Krummin“ die Ortslage Zinnowitz gegenüber erhöhten Wasserständen vom Achterwasser und der Krumminer Wieck.

*„Beide Deiche können infolge ihrer zu geringen Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,60 m NHN kehren.*

*Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen auf das geltende BHW ist erst mittelfristig bis langfristig zu rechnen.“*

Aufgrund der Geländehöhen und der Lage in der Nähe zum Achterwasser kann somit für das Plangebiet eine Überflutungsgefährdung und/oder eine Gefährdung durch entsprechende Seegangbelastungen durch die Binnenküste z. Zt. nicht ausgeschlossen werden.

Daher sind im Aufstellungsverfahren mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Maßnahmen abzustimmen, die zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotenzials erforderlich sind.

Folgende grundsätzliche Schutzmaßnahmen werden gemäß textlicher Festsetzung unter I. 11 zur Diskussion gestellt:

**(1)**

*Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,60 m NHN (Bemessungshochwasser - BHW Binnenküste gemäß Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regewerkes Küstenschutz M-V) sicherzustellen.*

**(2)**

*Der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung gegenüber einem BHW von 2,60 m NHN ist mittels baulicher Vorkehrungen (z. B. Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante) nachzuweisen.*

**(3)**

*Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.*

**(4)**

*Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,60 m NHN herzustellen.*

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die Baufelder werden in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Entsprechend wird in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich die Kennzeichnung des Plangebietes als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten durch eine unterbrochene Schrägschraffur in Blau übernommen.



## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Hierzu werden in den Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der für das Planvorhaben angestrebten städtebaulichen Qualität gewährleisten.

Die Festsetzungen sollen die exponierte Lage des Plangebietes an der Hauptzufahrt zum Ostseebad Zinnowitz berücksichtigen. Es besteht ein großes öffentliches Interesse, die Architektur der baulichen Anlagen über Festlegungen zur Fassaden- und Dachgestaltung so zu steuern, dass diese ein harmonisches Gesamterscheinungsbild unterstützen und sich die Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Andererseits sollen die Festsetzungen nicht so eng gewählt werden, dass städtebaulich vertretbare Gestaltungsspielräume bei der Umsetzung der Vorhaben ausgeschlossen werden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit der Planung.

### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO M-V)**

#### **Fassadengestaltung**

Die Hauptfassadenflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien und in Weiß- und Grautönen hergestellt werden. Davon ausgenommen sind durchsichtige Materialien.

Da es sich um Vorhaben mit größerem Bauvolumen handelt, soll die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild durch die vorgeschriebene zurückgenommene Farbgebung unterstützt werden.

Die der Bundesstraße 111 und dem Möskenweg zugewandten Erdgeschossfassaden sind als Lochfassaden auszuführen.

## **Dachgestaltung**

Aufgrund der Funktionalität der Vorhaben werden nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen. In diesem Zusammenhang werden für die Dacheindeckung ausschließlich

- Kunststoff- und Metalleindeckungen,
- extensive Begrünungen,
- Bekiesungen,
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien

zugelassen.

## **Einfriedungen**

### **(§ 86 Abs.1 Nr. 5 LBauO M-V)**

Einfriedungen mit Zäunen werden nur entlang der nördlichen Plangebietsgrenze des Grundstückes des derzeitigen ALDI- Marktes zugelassen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen des Parkplatzes/Veranstaltungsplatzes sind keine Einfriedungen erlaubt.

Für die Einfriedung der übrigen Grundstücksgrenzen sind nur niedrig wachsende geschnittene Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und kleinkronige Bäume zulässig.

Mit Regelungen zu zulässigen Einfriedungen soll ein Freiraumkonzept unterstützt werden, welches die Wahrnehmung der Vorhaben im Plangebiet als funktionelle und gestalterische Einheit fördert.

## **Ordnungswidrigkeiten**

### **(§ 84 LBauO M-V)**

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

### 2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme auf die vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch die Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Berg erarbeitet.

Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit wurde insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse sowie für Vögel geprüft, da Habitate für diese Tiergruppen im Plangebiet vorkommen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht.

Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden, da im Gehölzbestand keine geeigneten Höhlungen festgestellt werden konnten.

Der Gehölzbestand kann als Bruthabitat für verschiedene **Vogelarten** dienen. Als Freibrüter wurden Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke festgestellt. Höhlenbrüter kommen im Plangebiet nicht vor, da der Gehölzbestand keine geeigneten Höhlungen aufweist.

Das Bestandsgebäude wird von Haussperling und Hausrotschwanz als Brutplatz genutzt. Auch eine Bachstelze als Nischenbrüter wurde am Gebäude beobachtet. Brutplätze von Mauersegler und Schwalben wurden nicht festgestellt. Sie wurden nur überfliegend beobachtet. Registriert wurde ein Schwalbennestrest eines früheren Brutversuches.

Die Freiflächen werden neben den bereits benannten Arten von Graureiher, Grünfink, Distelfink, Ringeltaube und Kohlmeise genutzt.

Das Dauergrünland gilt als essenzielles Nahrungshabitat für den Weißstorch. Der Weißstorch und Wiesenbrüter wurden auf den Dauergrünlandflächen bei den Kartierungen in den Jahren 2020 und 2022 nicht beobachtet. Gemäß Recherche des Fachgutachters stehen in der Region ausreichend Dauergrünlandflächen für die benannten Arten zur Verfügung.

Am Bestandsgebäude wurden keine Besiedlungsspuren von **Fledermäusen** festgestellt. Auch Ein-/Ausflugbeobachtungen ergaben keine Quartierhinweise. Der Gehölzbestand des Plangebietes weist keine Höhlungen auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Im Plangebiet und im Umfeld stellen die Waldränder, Gehölzstreifen, Kleingewässer und Gräben potenzielle Jagd- und Nahrungshabitate für Fledermausarten dar.

Mittels Detektorbeobachtung wurden im Plangebiet nur Einzeltiere der Zwerg-Fledermaus registriert. Diese nutzen die vorhandenen Strukturen für Jagdflüge, wie Gehölzbestände entlang von Gräben.

Eine Nutzung des Grabens und der Grünlandflächen durch **Amphibien** konnte nicht festgestellt werden. Aufgrund von bestehenden Zerschneidungen des Plangebietes durch Verkehrswege etc. ist im Bereich des Plangebietes nicht von einem regelmäßigen Vorkommen von Amphibien auszugehen.

Ein Vorkommen von **Reptilien** kann aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dieses trifft auch auf weitere Artengruppen und Vorkommen zu.

Zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (VM 1- VM 5)** vorzusehen.

Um Tötungen und Schädigungen von geschützten Vogelarten und Kleintieren auszuschließen, sind bauzeitliche Regelungen für Gehölzrodungen zu treffen (**VM 1**). Die gerodeten Gehölze sind nicht zwischenzulagern, sondern innerhalb weniger Tage abzufahren.

Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen und damit verbundene Individuenverluste sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden (**VM 2**).

Zur Verhinderung von Tötungen und Verletzungen durch temporäre Fallenwirkung sind während der Bauphase an der westlichen Plangebietsgrenze mobile Schutzzäune zu errichten und somit das Hineinwandern von Amphibien in das Plangebiet zu vermeiden. Der Graben und die Grünlandfläche sind durch eine ökologische Baubegleitung auf Besiedlungen zu überprüfen. Im Baufeld befindliche Tiere sind einzufangen und außerhalb des Baufeldes wieder freizulassen. Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, sind bei der Anlage von Schächten geeignete Sicherungen (Abdeckungen mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm) vorzunehmen (**VM 3**).

Lichtemissionen der Straßen- und Wegebeleuchtung können Störungen für Fledermäuse in den Jagdhabitaten verursachen und sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Es sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden (**VM 4**).

Vorhandene Brutplätze am Bestandsgebäude sind zu erhalten bzw. bei Umbau oder Neubau ein Artenschutz-Fachgutachter hinzuzuziehen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden (**VM 5**).

Da mit dem Verlust von Dauergrünland Nahrungsflächen für Vögel verloren gehen und damit durch Summationseffekte Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht ausgeschlossen werden können, soll zur Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit für Vögel und Fledermäuse ein sich in der Nähe befindendes Kleingewässer als Nahrungshabitat optimiert werden. Das Kleingewässer befindet sich westlich des Sport- und Freizeitzentrums Zinnowitz auf dem Flurstück 46/9. Es wird von Baumbestand an Schwarz-Erlen begrenzt und weist eine offene Gewässerfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf.

Um als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse zu fungieren, ist der südliche Uferbereich zu modellieren und ein Flachwasserbereich auszubilden. Der südliche Erlenbestand ist hierbei zu entfernen und damit die massive Verschattung des Gewässers aufzuheben. Die Funktionalität der verbleibenden Gehölze als Leitstruktur für Fledermäuse bleibt erhalten. Zudem bieten die nördlich angrenzenden aufgelassen Gehölzbestände Nist- und Brutplatz sowie Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten.

Bei der vorgeschlagenen Maßnahme handelt es sich um eine vorgezogene funktionssichernde Maßnahme - **CEF- Maßnahme** (Continuous Ecological Functionality), die vor dem Verlust der Grünlandflächen umzusetzen ist.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich. Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und der vorgezogenen funktionssichernden Maßnahme im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ entsprechende Festsetzungen getroffen.

## **2.4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit diese zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind.

In der vorliegenden Planung sollen die nachfolgenden Schutzgebiete nachrichtlich übernommen werden, um gegenüber der Öffentlichkeit und den zuständigen Fachbehörden klarzustellen, dass der Schutzstatus bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen wird.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) unter Schutz gestellt ist. Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt mit dem Planzeichen 13.3 der PlanZV.

Der begründete Antrag auf Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.

### **Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit einer unterbrochenen Schrägschraffur in Blau gekennzeichnet.

## **2.5 Textliche Hinweise**

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen, die ergänzend der Erläuterung und Gesamtbeurteilung der in die Planung eingestellten Belange dienen.

### **1. Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/Zempin).

Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

### **2. Denkmalschutz**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht betroffen und es werden keine bekannten Bodendenkmale berührt.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Bodenfunde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

### **3. Stellplatzsatzung**

Die Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 19.08.2020 ist im Bebauungsplangebiet Nr. 41 anzuwenden.

In der Anlage zur Stellplatzsatzung ist für die einzelnen Nutzungen festgelegt, in welchem Umfang der Nachweis der Stellplätze zu erfolgen hat.

In den Entwurfsunterlagen erfolgt eine Aufstellung der für die einzelnen Nutzungen jeweils nachzuweisenden Stellplatzkapazitäten.

### **4. Werbeanlagensatzung**

Die Gemeinde verfügt über eine *Werbeanlagensatzung zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz* vom 20.06.2003.

Der Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung umfasst die von den öffentlichen Verkehrsflächen und Plätzen einsehbaren Grundstücke der in der Satzung benannten Straßen. Hierzu gehören auch die an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Verkehrsflächen des Möskenweges und der Ahlbecker Straße (B 111). Darüber hinaus legt die Satzung fest, dass für die Bereiche, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, die Werbeanlagensatzung nur gilt, wenn im Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen getroffen wurden.

Die Gemeinde legt fest, dass die *Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom 20.06.2003* im Bebauungsplangebiet Nr. 41 anzuwenden ist.

Damit wird sichergestellt, dass die Gestaltung des Plangebietes im Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen entsprechend den gesamtgemeindlichen Zielvorstellungen erfolgt.

## **5. Gesetzlicher Gehölzschutz**

Im Plangebiet sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes zu beachten. Gesetzlich geschützter Baumbestand befindet sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes sowie außerhalb des Plangebietes entlang der südwestlichen Grenze. Hier handelt es sich um Bäume, die mit den Kronen in den Geltungsbereich hineinreichen und somit Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes zu berücksichtigen sind.

Maßnahmen zum Schutz der Bäume wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nicht zu vermeiden, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme zu stellen und ein adäquater Ersatz zu erbringen.

## **6. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135c BauGB**

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festzulegen. Aufgrund der Bestandssituation und einer ersten Einschätzung der Eingriffswirkungen wird der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden können.

Es wird klargestellt, dass die Vorhabenträger/Grundstückseigentümer jeweils anteilig die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu übernehmen haben und der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland sowie im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet, vor Satzungsbeschluss zu erbringen ist.

## **7. Artenlisten für zu pflanzende Bäume**

Für zu pflanzende Einzelbäume im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel sowie zur Begrünung der Stellplatzanlagen wurde eine Artenliste zur Auswahl gestellt. Hierbei wurden die Ansprüche an den Standort sowie Eigenschaft der Bäume, wie Eignung im städtischen Bereich sowie Erscheinungsbild/Habitus, berücksichtigt.

## **8. Baumtabelle**

Der im Plangebiet vorkommende und vermessene Einzelbaumbestand wurde erfasst und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Berücksichtigt wurde auch Baumbestand an der südwestlichen Grenze des Plangebietes, der mit den Kronen in den Plangeltungsbereich hineinreicht. Dies ist erforderlich, um Schädigungen auch dieser Bäume durch die geplante Bebauung im Sondergebiet Einzelhandel ausschließen zu können.

Der gesetzlich geschützte Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V wurde in der Baumtabelle gekennzeichnet.

In den Punkten **9** und **10** der textlichen Hinweise wird darüber informiert, dass im weiteren Verfahren eine Verkehrsuntersuchung und eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.

## **11. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

Die Öffentlichkeit wird darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Amt Usedom Nord eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.



## 3.0 ERSCHLIESSUNG

### 3.1 Verkehr untersetzt durch eine Verkehrsuntersuchung

#### • Äußere Erschließung

##### Überörtlich

##### - Straße

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist vom Festland über die regionalen Achsen Greifswald/Anklam - Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde) erreichbar.

Ein günstiger Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahnen) ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow, ca. 35 km vom Ostseebad Zinnowitz entfernt, verläuft.

##### - Bahn

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist vom Festland über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Auf der Insel Usedom erfolgt die bahnseitige Erschließung durch die Usedomer Bäderbahn GmbH (UBB).

Die Usedomer Bäderbahn GmbH verkehrt täglich mindestens im 60 - Minutentakt von 4.30 Uhr bis 23.00 Uhr.

Der Bahnhof des Ostseebades Zinnowitz befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 und westlich der Alten Strandstraße in einer Entfernung von rd. 850 m vom Plangebiet, so dass dieses fußläufig erreichbar ist.

##### - Bus

Die Usedomer Bäderbahn GmbH hat in den letzten Jahren ein Liniennetz für den Busverkehr aufgebaut. Im Nahverkehr werden alle Gemeinden der Insel Usedom bedient sowie der Bereich Festland bis Lubmin und Greifswald einschl. Anschluss an das überregionale Schienennetz (Greifswald und Züssow) abgedeckt.

Bushaltestellen befinden sich am Bahnhof Zinnowitz und an der Bundesstraße 111 westlich der Einmündung Peenestraße in einer mittleren Entfernung von rd. 500 m vom Plangebiet.

##### - Schifffahrt und Häfen

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird im Nordosten durch die Ostsee und im Süden durch das Achterwasser begrenzt.

Über die Hafenstraße erreicht man den Hafen am Achterwasser, der infrastrukturell ausgebaut wurde und über ein großes Angebot an Liegeplätzen verfügt.

Vom Plangebiet liegt die Ostsee rd. 1,1 km und der Hafen am Achterwasser rd. 800 m Luftlinie entfernt.

#### - Luftverkehr

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom hat der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion. Die Entfernung zwischen dem Ostseebad Zinnowitz und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 40 km. Die zum Amtsbereich Usedom Nord gehörende Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flugplatz, der für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt wird.

#### - Rad- und Wanderwegenetz

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und Anziehungspunkten der Insel Usedom sehr gut ausgebaut und umfasst ca. 400 km.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis Wolgast.

Vom Plangebiet ist der Küstenwanderweg, der gleichzeitig als Radwanderweg dient, auf der Promenade Zinnowitz in einer Entfernung von rd. 1,1 km entfernt. Südlich des Plangebietes verläuft straßenbegleitend zur Bundesstraße 111 ein weiterer Radwanderweg.

Über die Küstenwanderwege sind weitere Gebietswanderwege, örtliche Wanderwege, Radwege und Naturlehrpfade ins Inselinnere erreichbar.

#### Örtlich

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Möskeweg. Entsprechend erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) eine nachrichtliche Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die beiden vorhandenen Anbindepunkte sollen beibehalten werden und sind entsprechend als Einfahrtsbereiche gekennzeichnet.

Darüber hinaus werden zusätzliche Anbindungen an den Möskeweg oder an die Bundesstraße 111 ausgeschlossen. In der Planzeichnung (Teil A) erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung an der Plangebietsgrenze zum Möskeweg bzw. zur B 111 als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV.

#### • **Innere Erschließung**

Das Sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur umfasst die Grundstücke mit dem Gebäude des derzeitigen Lebensmitteldiscounters und die sich südlich anschließenden Parkplatzflächen. Die künftige Nutzung des Baugebietes ist auf Einrichtungen ausgerichtet, die zur Ergänzung der touristischen Infrastruktur beitragen.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur bereits erschlossen. Der Parkplatz weist derzeit eine Kapazität von rd. 100 Stellplätzen auf.

Über die Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet touristische Infrastruktur wird auch das sich westlich anschließende *Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz* mit den vorgelagerten 73 Stellplätzen erschlossen, von denen sich 35 Stellplätze im Plangebiet (Flurstücke 45/11 und 46/9) befinden.

Die Einbeziehung der Flurstücke 45/11 und 46/9 ist erforderlich, um die Flächen für die künftige Erschließung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel und der im Flächennutzungsplan westlich des Plangebietes ausgewiesenen gemischten Bauflächen vorzuhalten.

Mit Umsetzung der Planung beabsichtigt die Gemeinde an diesem städtebaulich exponierten Standort die gesamte Parkplatzgestaltung neu zu ordnen und mit Grünelementen aufzuwerten.

Gleichzeitig sollen die Parkplatzflächen so konzipiert werden, dass temporär eine multifunktionale Nutzung als Veranstaltungsplatz, z.B. für Volksfeste, regionale Märkte u.ä. ermöglicht wird.

Da innerörtlich insbesondere in der Hauptsaison nicht ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen und vom *Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz* zusätzlicher Parkplatzbedarf angemeldet wurde, soll im Rahmen der Verkehrsuntersuchung der perspektivisch zu erwartende Bedarf an Parkplätzen ermittelt werden.

Über die derzeitigen Parkplatzflächen hinaus könnten im geplanten Mehrzweckgebäude des Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur zusätzlich erforderliche Parkplätze in einer Größenordnung von 200 bis 300 Stellplätzen eingeordnet werden.

Hierzu sind noch weitere konzeptionelle Abstimmungen zwischen der Gemeinde und den Bauherren/künftigen Nutzern erforderlich, deren Ergebnis in die Verkehrsuntersuchung einfließt und in den Entwurfsunterlagen fortgeschrieben wird.

Das Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel soll über die vorhandenen Zufahrten vom Möskeweg und den Parkplatz erschlossen werden.

Das Gebiet selbst ist noch unerschlossen. Daher bedarf es ab der südlichen Straßenkante der Parkplatzzumfahrt (Flurstück 46/7) über Flurstück 47/3 der Neuanlage von Verkehrsflächen auf dem Flurstück 33/10.

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel ist an der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, da die Warenannahme der geplanten Einzelhandelseinrichtung auf der Gebäudewestseite vorgesehen ist.

Im Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel werden insgesamt rd. 64 Stellplätze ausgewiesen.

Davon sollen rd. 54 Stellplätze auf den Flurstücken 33/10 und 47/3 angeordnet und rd. 10 Stellplätze gemäß Bestand auf Flurstück 46/7 weitergenutzt werden.

Im Bereich des Flurstückes 47/3 verläuft ein verrohrter Grabenabschnitt.

Voraussetzung für die Anordnung von Stellplätzen auf Flurstück 47/3 stellt die Zustimmung der zuständigen Behörden zur Überbauung des verrohrten Grabens dar.

Gemäß der Anlage zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 19.08.2020 sind für großflächige Einzelhandelseinrichtungen 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachzuweisen.

Bei der festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> sind dies rd. 60 Stellplätze. Somit wird den Anforderungen der gemeindlichen Satzung entsprochen und zusätzlicher Stellplatzbedarf für die Mitarbeiter der Einzelhandelseinrichtung berücksichtigt.

Westlich des Plangebietes, zwischen dem Bebauungsplangebiet Nr. 11 und der Bundesstraße 111, sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen ausgewiesen. Aufgrund des Flächendargebotes und der städtebaulichen Einordnung wurden für die gemischten Bauflächen 150 Wohneinheiten sowie bedarfsgerechte Infrastruktureinrichtungen und nichtstörende Gewerbe prognostiziert. Die verkehrsseitige Erschließung der gemischten Bauflächen soll über die Verkehrsflächen des Plangebietes gesichert werden.

Um einen störungsfreien und sicheren Verkehrsablauf am Anschluss zum Möskenweg und im weiteren Verlauf zur B111 zu gewährleisten, ist die Durchführung einer aussagefähigen **Verkehrsuntersuchung** erforderlich. Voraussetzung für die Konzipierung eines leistungsfähigen Verkehrsanschlusses ist die Ermittlung der verkehrstechnischen Kennwerte, wie Verkehrsbelastung des Möskenweges und erzeugte Verkehrsmengen aus den geplanten Gebietsentwicklungen.

In der Verkehrsuntersuchung wird die innere Verkehrsführung zwischen den Anliegern sowie dem Parkplatz ALDI in die Betrachtungen einbezogen. Anhand der verkehrstechnischen Berechnungsergebnisse werden geeignete Maßnahmen zur Gestaltung und Optimierung des Verkehrsablaufs erarbeitet und Vorschläge zur Umsetzung unterbreitet.

Dabei werden auch die Ergebnisse der *Machbarkeits- & Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 38 + Planungsbereich B 111/ Möskenweg Gemeinde Ostseebad Zinnowitz* aus dem Jahr 2020 in die Betrachtungen einbezogen.

Ziel der Machbarkeits- und Verkehrsuntersuchung war es, die in Planung befindlichen Bebauungen des definierten Untersuchungsraumes nördlich und südlich der Bundesstraße 111 strukturell zu erfassen, die daraus entstehenden

## 3.2 Ver- und Entsorgung

Folgende Informationen zum Stand der Ver- und Entsorgung liegen bereits vor:

### **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

(Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“, Stellungnahmen vom 29.08.2022 und vom 22.11.2023)

Die Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Die abwasserseitige Erschließung des derzeitigen Lebensmitteldiscounters und des *Sport- und Freizeitzentrums Zinnowitz* erfolgt über einen gemeinschaftlichen Hausanschluss. Dieser liegt auf dem Flurstück 45/11, welches sich im Eigentum des *Sport- und Freizeitzentrums Zinnowitz* befindet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine Neuordnung der Erschließungsanlagen notwendig.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung gibt es derzeit noch Beschränkungen aufgrund der Überlastung der Kläranlage Zinnowitz.

Gemäß den der Gemeinde vorliegenden aktuellen Informationen steht der voraussichtliche Zeitpunkt des Abschlusses der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz noch nicht fest.

Für das Sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur wird davon ausgegangen, dass die Umnutzung des Standortes nicht mit einer erheblichen Erhöhung des derzeitigen Abwasseranfalles verbunden sein wird.

Für das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel erfolgt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine aktuelle Abfrage. Der zu erwartende Abwasseranfall wird berechnet und dem Zweckverband als ergänzende Beurteilungsgrundlage übergeben.

Die Verbandversammlung des Zweckverbandes hat am 22.11.2021 den Beschluss gefasst, dass bis zum Abschluss der Arbeiten zur Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz, eine zeitlich begrenzte dezentrale Abwasserbeseitigung für die Erschließung von Bebauungsplänen mit Abwassersammelgruben umgesetzt werden kann.

Die zu errichtenden abflusslosen Sammelgruben müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, eine dibt-Zulassung (Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung vom Deutschen Institut für Bautechnik (dibt) für häusliche Abwasser und Fäkalien) haben, gut zugänglich und ausreichend groß bemessen sein.

Nach Aufhebung der Abwassereinleitbeschränkungen in der Gemeinde Zinnowitz besteht für das Plangebiet eine Anschluss- und Benutzungspflicht der öffentlichen leitungsgebundenen Abwasseranlage.

Hierzu werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechende Festsetzungen im Text (Teil B) I. Punkt 10 (2) getroffen. Der Zweckverband empfiehlt daher, die innere Erschließung so vorzubereiten, dass ein Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen unkompliziert erfolgen kann.

### **Regenentwässerung**

Eine vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist aufgrund der standörtlichen Bedingungen und den zusätzlich geplanten Versiegelungen nicht möglich.

Die Voraussetzungen für eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser in die umliegenden Gräben mit der erforderlichen Vorreinigung sind im weiteren Verfahren zu erörtern.

### **Elektroenergieversorgung**

(E.DIS AG, Stellungnahme vom 14.07.2022)

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Vor Baubeginn ist eine aktuelle Bestandsauskunft einzuholen.

Der Standort der Trafostation an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen.

### **Telekommunikationsanlagen**

(Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 26.07.2022)

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Anlagen des Versorgers.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die Kabelschutzanweisung zu beachten.

### **Gasversorgung**

(Gasversorgung Vorpommern GmbH, Stellungnahmen vom 14.07.2022/27.07.2022)

Der nördliche Teil des Plangebietes ist gasseitig erschlossen.

Der Anschluss des südlichen Teils des Plangebietes an das örtliche Gasnetz ist möglich.

(Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Stellungnahme vom 15.07.2022)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH vertretenen Versorger.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

### **Löschwasserversorgung**

Für die im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung zeichnet der jeweilige Bauherr verantwortlich.

Im Plangebiet sind im Bereich des Parkplatzes 2 Hydranten vorhanden. Ein weiterer Hydrant befindet sich unmittelbar vor dem *Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz*.

Im 300 m - Einzugsbereich zum Plangebiet sind 2 Löschwasserbrunnen vorhanden. Ein Brunnen befindet sich östlich des Möskenweges und nördlich der Anbindung Gnitzer Weg. Ein weiterer Brunnen steht westlich des Möskenweges und unmittelbar südlich des Bahnüberganges zur Verfügung. Die Hydranten und der Brunnen am Gnitzer Weg sind informell in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Vorgaben zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen von den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr abgefragt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über ein kommunal- öffentliches Entsorgungssystem.

## **4.0 Immissionsschutz untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, zu berücksichtigen.

Wegen der nutzungsabhängigen erheblichen Unterschiede Sonstiger Sondergebiete können diese nach ihrer Schutzwürdigkeit und ihrem zulässigen Störgrad, anders als die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, nicht allgemein eingeordnet werden, sondern bedürfen jeweils der konkreten Betrachtung des Einzelfalls.

Als Abwägungsgrundlage zur Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange soll daher im Rahmen des Planverfahrens eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt werden. Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage bilden die DIN 18005 und die darin zitierte TA-Lärm.

Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung ist die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes.

Die umliegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnflächen, gemischte Bauflächen und als Sonstiges Sondergebiet Sportpark ausgewiesen. Die wechselseitigen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen mit den Plangebietsausweisungen werden ermittelt.

**Die Schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der Bearbeitung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.**

Sollte die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommen, dass Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich werden, so erfolgt dies durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen unter der Überschrift „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. Nr. 24 BauGB“.

## **5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG** **Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung**

Mit der Errichtung der Gebäude und der Anlage der Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sind vollständige Biotopverluste sowie Beeinträchtigungen von im Plangebiet vorkommenden Biotopen zu erwarten. Betroffen sind im Bereich nicht vorhandener bereits bestehender Nutzungen durch den ALDI-Markt vorrangig intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung werden die Verluste der Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für Flächen mit hohem und sehr hohem Lebensraumpotenzial. Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild einschließen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ist bei der Bilanzierung des Eingriffs ein Lagefaktor zu berücksichtigen, aus dem sich ein erhöhter Kompensationsbedarf ergibt. Da der Ausgleich im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden kann, ist die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto erforderlich. Das Ökokonto muss sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland sowie im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befinden.

Das Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erstellt.



## **6.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden gemäß den Abwägungen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Planung fortgeschrieben.

Ostseebad Zinnowitz im Dezember 2023

Der Bürgermeister