

Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe in ha
A 1.1	Größe des Plangebietes	ca. 1,3
<p><u>Planvorhaben:</u> Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung touristische Infrastruktur. Der vorhandene ALDI-Markt am Standort in Zinnowitz entspricht nicht den Anforderungen des neuen Filialkonzeptes und kann an dem jetzigen Standort aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Der Neubau soll nunmehr auf das benannte Flurstück südlich des derzeitigen Standortes verlagert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines ALDI-Marktes geschaffen werden. Nach Inbetriebnahme des Neubaus des ALDI-Marktes ist für den Altstandort eine Baugebietsentwicklung vorgesehen, die durch Bereitstellung von Flächen für Serviceeinrichtungen zur Bewirtschaftung der touristischen Infrastruktur und von Flächen für den ruhenden Verkehr der Stärkung des Ostseebades Zinnowitz als Tourismusschwerpunktraum dient. Zur Sicherung des Planungszieles wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als aufschiebende Bedingung getroffen.</p> <p><u>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RREP VP und FNP:</u> 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. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde werden die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 41 mit den gemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht. Die Standortentwicklung dient der Komplettierung des touristischen Infrastrukturangebotes sowie der Stärkung der gemeindlichen Versorgungsstruktur und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.</p>		

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V	
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V	
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	
B 1.10	Küsten- u. Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V	
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	Gesetzlich geschützte Bäume sowohl im als auch in Angrenzung zum Plangeltungsbereich. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind zu beachten.

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
<p>Das Plangebiet schließt den Standort eines ALDI-Marktes mit zugehörigen Stellplatzanlagen und Zufahrten sowie in südlicher Richtung eine Grünlandfläche ein. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden von der Bundesstraße 111, im Westen von dem „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ und Grünland, im Norden durch ein Bürogebäude und Wohnbebauung sowie im Osten durch den Möskenweg.</p> <p>Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ALDI-Markt an dem jetzigen Standort wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sportpark Barge“ geschaffen. Der ALDI-Markt wurde 1999 mit einer zulässigen Verkaufsraumfläche von 700 m² eröffnet. Der ALDI-Markt übernimmt eine besondere Bedeutung bei der Versorgung der Bevölkerung und der Urlauber.</p> <p>Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird gemäß RREP VP als touristischer Siedlungsschwerpunkt sowie Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. In diesem ergeben sich besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur.</p> <p>Sowohl der ALDI-Markt als auch das Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz sind verkehrsseitig über den Möskenweg erschlossen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel im südlichen Teil des Plangebietes sowie am Standort des derzeitigen ALDI-Marktes für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur geschaffen werden.</p> <p>Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur ist aufgrund der bestehenden Nutzungen durch den ALDI-Markt bereits durch Zu- und Abfahrten über den Möskenweg erschlossen. Dieses betrifft auch die Erschließung des Sport- und Freizeitzentrums Zinnowitz. Mit der Umsetzung der Planungen beabsichtigt die Gemeinde Zinnowitz, an dem städtebaulich exponierten Standort die gesamte Parkplatzgestaltung neu zu ordnen und durch Grünstrukturen aufzuwerten.</p> <p>Die Errichtung eines ALDI-Marktes südlich des derzeitigen Standortes wird erforderlich, da der vorhandene Markt nicht mehr den Anforderungen des neuen Filialkonzeptes entspricht, welches eine wesentliche Steigerung der Kundenattraktivität und Einkaufsqualität vorsieht. An dem derzeitigen Standort ist das Planvorhaben aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar.</p> <p>Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel soll über die vorhandenen Zufahrten vom Möskenweg und den Parkplatz erschlossen werden. Um einen störungsfreien und sicheren Verkehrsablauf am Anschluss zum Möskenweg und im weiteren Verlauf zur B 111 zu gewährleisten, wird eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.</p> <p>Die Sonstigen Sondergebiete haben nutzungsbedingt unterschiedliche Störwirkungen. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung sind</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>die zu erwartenden Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen zu ermitteln und zu beurteilen. Die wechselseitigen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen mit den Plangebietsausweisungen sind zu ermitteln. Dieses betrifft im speziellen die umliegenden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und als Sonstiges Sondergebiet Sportpark ausgewiesen sind.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet, immissionsschutzrelevante und Verkehrsanlagen in der Umgebung</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und der Schalltechnischen Untersuchung</p>
Tiere				
<p>Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens können Störungen, Schädigungen und Tötungen geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, wurde das potenzielle Vorkommen geschützter Tierarten sowie ihrer Habitate geprüft. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg erstellt und die Bestandserfassungen mit folgendem Ergebnis durchgeführt.</p> <p>Der Gehölzbestand des Plangebietes stellt sich als Bruthabitat für verschiedene <u>Vogelarten</u> dar. Festgestellt wurden Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke. Höhlungen weisen die Gehölze nicht auf, so dass ein Vorkommen von Höhlenbrütern ausgeschlossen werden kann.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Die Beschreibung des faunistischen Bestandes erfolgt auf der Basis der LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Bestandsaufnahmen im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.</p> <p>Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf geschützte Tierarten und Populationen sowie die Umsetzung von CEF-Maßnahmen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen und die gerodeten Gehölze kurzfristig zu entfernen (VM 1).</p> <p>Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit großen Glasflächen sind zu vermeiden (VM 2).</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
<p>Das Bestandsgebäude wird von Haussperling und Hausrotschwanz als Brutplatz genutzt. Eine Bachstelze als Nischenbrüter wurde festgestellt. Nistplätze von Mauersegler und Schwalben wurden am Bestandsgebäude nicht vorgefunden. Auf einem Eisenträger befindet sich ein Schwalbennest eines früheren Brutversuches.</p> <p>Auf den Grünlandflächen wurden Graureiher, Distelfink, Ringeltaube und Kohlmeise beobachtet. Die Grünlandflächen sind essenzielles Nahrungshabitat für den Weißstorch. Sowohl der Weißstorch als auch Wiesenweihe wurden jedoch in den Jahren der Bestandskartierung auf den Grünlandflächen nicht beobachtet. Es wird in dem Fachgutachten zudem eingeschätzt, dass im Wirkungsbereich des Vorhabens ausreichend Grünlandflächen als Nahrungshabitat für den Weißstorch zur Verfügung stehen.</p> <p>Am Bestandsgebäude wurden keine Besiedlungsspuren von <u>Fledermäusen</u> festgestellt. Auch Ein-/ Ausflugbeobachten im Jahr 2020 lassen nicht auf Quartierhinweise schließen. Fledermäuse nutzen insektenreiche Biotope mit Leitstrukturen als Jagdhabitat. Mittels Detektorbeobachtung wurden im Plangebiet nur Einzeltiere der Zwergfledermaus festgestellt. Als Leitstrukturen dienen ihnen Gehölzstrukturen entlang der Gräben.</p> <p>Eine Nutzung der Grünlandflächen und des Grabens durch <u>Amphibien</u> konnte im Zuge der Bestandsaufnahmen nicht bestätigt werden. Im Umfeld wurden lediglich ein Moorfrosch und ein Grünfrosch festgestellt. Aufgrund der bestehenden Zerschneidungen durch Verkehrswege sind im Plangebiet keine regelmäßigen Vorkommen von Amphibien zu erwarten.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Um das Einwandern von Amphibien und anderen Kleintieren in das Plangebiet zu vermeiden und damit Tötungen und Verletzungen der geschützten Tiere zu verhindern, ist während der Bauphase am westlichen Rand der Grünlandfläche ein mobiler Schutzzaun zu errichten. Das Entstehen von Kleintierfallen ist zu vermeiden, indem Schächte gesichert werden (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm) (VM 3).</p> <p>Um erhebliche Störungen der Jagdhabitats für Fledermäuse zu vermeiden, sind Lichtemissionen der Straßen- und Wegebeleuchtung sowie Außenbeleuchtung der Gebäude auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden (VM 4).</p> <p>Vorhandene Brutplätze am Bestandsgebäude sind zu erhalten bzw. bei Umbau oder Neubau ein Artenschutz-Fachgutachter hinzuzuziehen, um geeignete Maßnahmen zu treffen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG vermeiden lassen (VM 5).</p> <p>Zur Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit für Vögel und Fledermäuse ist westlich des Sport- und Freizeitzentrums Zinnowitz auf dem Flurstück 46/9 ein vorhandenes und stark verbuschtes Kleingewässer als Habitat für die geschützten Tierarten zu optimieren (CEF-Maßnahme). Hierzu ist das südliche Ufer des Kleingewässers als Flachwasserbereich zu modellieren. Der sich hier befindende Gehölzbestand ist zu entfernen und damit die massive Verschattung des Kleingewässers aufzuheben. Die Funktionalität des verbleibenden Baumbestandes als Leitstruktur für Fledermäuse bleibt erhalten.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
<p>Aufgrund der Habitatausstattung und Lage des Plangebietes können Vorkommen von <u>Reptilien</u> ausgeschlossen werden.</p> <p>Da der Gehölzbestand des Plangebietes keine Höhlungen aufweist, können Vorkommen holzersetzender Käferarten, wie <u>Eremit</u>, ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet wird gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V nicht als Nahrungs- und Ruhegebiete für <u>Rastvögel</u> ausgewiesen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>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.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und Habitatstrukturen geschützter Tierarten im Umkreis</p> <p><u>Datengrundlage:</u> LINFOS- Daten des LUNG M-V; Bewertung der Habitatstrukturen des Plangebietes als mögliche Habitate für geschützte Tierarten, Ergebnisse der Bestandsaufnahmen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag</p>
Pflanzen				
<p>Der nördliche Teil des Plangebietes ist von dem vorhandenen ALDI-Gebäude, den Zufahrten und Wegen sowie Stellplatzanlagen geprägt. Ein Teil der Stellplätze ist dem Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz zuzuordnen. Damit weist der Großteil des nördlichen Plangebietesbereiches versiegelte Flächen auf. Die Stellplatzflächen werden lediglich stellenweise von kleinteiligen Rabatten mit Rasenvegetationen gegliedert. Baumpflanzungen fehlen weitestgehend.</p> <p>Nördlich des bestehenden Marktes befindet sich ein Siedlungsgrün. Hier wurde Einzelbaumbestand erfasst, in dem Stiel-Eichen dominieren. 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 § 18 NatSchAG M-V.</p> <p>Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Hainbuchen-Hecke. Dieser sind in Richtung des Gebäudebestandes einzelner Gehölzaufwuchs vorgelagert. Eine zunehmende Ruderalisierung des Standortes ist erkennbar.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Flora sind im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten.</p> <p>Maßgeblich sind die Eingriffe und Biotopverluste im Bereich der Grünlandflächen, die jedoch aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nur von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht zu erwarten. Für die zu erhaltenden Einzelbäume, von denen einige Bäume auch gesetzlich geschützt sind, sind Maßnahmen zu treffen, um Schädigungen und Beeinträchtigungen auszuschließen. Dies betrifft auch die Bäume an der westlichen Grenze des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel, die in den Plangeltungsbereich mit den Kronen hineinreichen.</p> <p>Der Verlust der Biotope und die sich mit den geplanten Bauungen ergebenden Versiegelungen von Biotopflächen werden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (2018).</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
<p>Der südliche Teil des Plangebietes ist unbebaut und weist Intensivgrünland auf. Im Feldblockkataster des Landes M-V ist die Fläche als Dauergrünland ausgewiesen. Die Randbereiche, die ungenutzt sind, weisen ruderalen Vegetationsbestand auf. Auch auf einem mittig des Plangebietes verlaufenden Streifen, in dem eine Trinkwasserleitung verlegt ist, hat sich im Zuge der Auflassung ruderaler Vegetationen mit Dominanz an Brombeergebüsch sowie einzelnen Landschilfbeständen ausprägen können.</p> <p>Die westliche Begrenzung der Grünlandfläche bildet einzelner, linear angeordneter Baumbestand an Rosskastanien und Vogel-Kirschen. Die Bäume befinden sich außerhalb des Plangebietes, reichen jedoch mit den Kronen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Im Bestand befinden sich auch gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Das Plangebiet liegt in seiner Gesamtheit im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Festlandgürtel“ ergibt sich mit den Eingriffen ein höheres Kompensationserfordernis. Da der vollständige Ausgleich im Plangebiet nicht nachgewiesen werden kann, wird die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto erwogen. Dieses muss sich wie der Eingriff in der Landschaftszone Ostseeküstenland und im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befinden.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und sich im Nahbereich des Vorhabens befindender Baumbestand</p> <p><u>Datengrundlage:</u> eigene Bestandserhebungen, LINFOS- Daten des LUNG M-V zu Schutzerfordernissen</p>
Boden				
<p>Die LINFOS- Daten des LUNG M-V weisen für das Plangebiet sandunterlagerte Niedermoore aus, die eine sehr hohe funktionale Bedeutung haben. Zur Ermittlung der tatsächlichen Bodensituation im Plangebiet wird eine Geotechnische Vorerkundung durchgeführt.</p> <p>Der derzeitige Standort des ALDI-Marktes weist im Bereich des Gebäudes, der Zufahrten, Wege und Stellplätze bereits vollständige Bodenversiegelungen auf. Es ist von anthropogenen Belastungen des Bodens</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eine Beschreibung der im Plangebiet vorkommenden Böden erfolgt auf Grundlage der beim LUNG M-V eingeforderten Geodaten. Zur Bestätigung der im Plangebiet vorkommenden Böden wird eine Bodensondierung beauftragt, die die aktuelle standörtliche Bodensituation ermitteln sollte.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang Bodenfunktionen durch die Planungen voraussichtlich beeinträchtigt werden.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Boden				
<p>auszugehen. Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen, zumeist Grünflächen, kann davon ausgegangen werden, dass Fremdböden eingebracht wurden und damit keine natürlich gewachsenen Böden vorliegen.</p> <p>Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Geotope aus.</p> <p>Bei den Grünlandflächen sind hinsichtlich der Bewirtschaftung anthropogene Beeinträchtigungen der Böden nicht auszuschließen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits von vollständigen Bodenversiegelungen und damit Verlusten von Bodenfunktionen im Bereich des Gebäudes, der Wege und Zufahrten sowie Stellplatzflächen gekennzeichnet.</p> <p>Mit der Umsetzung der Planungen insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes ergeben sich Verluste von Böden, die von hoher funktionaler Bedeutung sind. Das Maß der Versiegelungen wird durch die Festsetzung einer GRZ festgelegt.</p> <p>Die Bodenversiegelungen werden als Eingriff bewertet und bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis. Die Bilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS), Geotechnische Voruntersuchung</p>
Fläche				
<p>Das Plangebiet ist mit einem Flächenanteil von 43% von Grünlandflächen geprägt, die sich ausschließlich im südlichen Teil des Plangebietes befinden. Im Feldblockkataster des Landes werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Dauergrünland aufgewiesen. Die Flächen wurden mit einer Grünlandzahl von 29 bewertet. Damit weisen sie kein hohes Ertragspotenzial auf.</p> <p>Der nördlich des Flurstücks 74/3 gelegene Plangebietsbereich ist von Gebäudebestand, Zufahrten, Wegen und Stellplatzflächen des ALDI-Marktes geprägt. Mit der Aufgabe der Nutzungen des ALDI-Marktes ist an dem Altstandort eine Umnutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen.</p> <p>Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur erfolgt am Standort des derzeitigen ALDI-Marktes einschließlich der</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Fläche				
<p>§ 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung touristische Infrastruktur vorgesehen. Mit der Umnutzung des Altbestandes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch eine Wiedernutzbarmachung von Flächen Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Parkplatzflächen. Damit wird ein bereits beanspruchter und von großflächigen Versiegelungen gekennzeichnete Standort für das Vorhaben nutzbar gemacht. An dem städtebaulich exponierten Standort sieht die Gemeinde eine Neuordnung der Parkplatzflächen sowie Begrünungen vor. Die Parkplatzflächen werden zudem so konzipiert, dass temporär eine multifunktionale Nutzung ermöglicht wird.</p> <p>Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht vermeidbar. Eine Modernisierung des ALDI-Marktes an dem derzeitigen Standort ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar. Mit der Neuausrichtung des ALDI-Marktes wird den Anforderungen des Filialkonzeptes, die eine wesentliche Steigerung der Kundenattraktivität und Einkaufsqualität sowie die besonderen Anforderungen der Energiewende beinhalten, entsprochen.</p> <p>Bei den mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel betroffenen Grünlandflächen handelt sich um Dauergrünland mit einer Grünlandzahl von 29. Damit werden keine Grünlandflächen beansprucht, die über der Wertzahl von 50 liegen und damit gemäß LEP-LVO M-V nicht in andere Nutzungen überführt werden dürfen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und gewerbliche Nutzungen nördlich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß LEP-LVO M-V</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
<p><u>Grundwasser:</u> Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V beträgt im Geltungsbereich des Plangebietes der Grundwasserflurabstand zwischen 2,00 m und 5,00 m. Bodendeckende Schichten sind Sand-Geschiebelehme. Das Grundwasser im Vorhabensbereich ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Ausnahme bilden die vollständigen Bodenversiegelungen im nördlichen Teil des Plangebietes. Hier ist ein ausreichender Grundwasserschutz gegeben.</p> <p>Die Grundwasserneubildung im Vorhabensgebiet beträgt mit Berücksichtigung des Direktabflusses 227 mm/a.</p> <p><u>Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung:</u> Der Hauptanteil des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind in die Planungen einzustellen.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz:</u> Die Höhen des Plangebietes betragen zwischen 0,6 m NHN und 1,5 m NHN. Das Gelände steigt von Süden nach Norden leicht an. Um Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz zu ermitteln, wurden die für das Plangebiet relevanten Bemessungshochwasserstände hinzugezogen. Diese betragen gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für die Außenküste Usedom 3,40 m über NHN, für den Bereich des Achterwassers Hafen Zinnowitz 2,60 m über NHN. Für die im Zusammenhang bebauten</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Grundwasser:</u> Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen.</p> <p>Eine detailliertere Beschreibung der Grundwassersituation und von möglichen Beeinträchtigungen wird für das Plangebiet vorgenommen.</p> <p><u>Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung:</u> Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die sich aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone ergebenden Schutzerfordernisse sind in die Planungen einzustellen.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz:</u> In Anwendung des Regelwerkes Küstenschutz und den darin aufgeführten Bemessungshochwasserständen für die Außenküste und das Achterwasser sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planungen einzustellen.</p> <p>Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen erforderlich. Auch Bodenauffüllungen zur Erreichung der dem BHW gerechten Höhen sind umzusetzen. Entsprechende Festsetzungen sind im Rahmen der Planungen zum BP 41 zu treffen.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
Gebiete des Nordteils der Insel Usedom besteht zurzeit kein dem Bemessungshochwasser entsprechendes Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der Höhenlagen teils hochwassergefährdet. Es werden Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Bauungen erforderlich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des B- Planes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Analyse der Wasserpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS des LUNG M-V)</p>
Klima / Luft				
<p>Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es kann dem Bereich des östlichen Küstenklimas zugeordnet werden, das stärker kontinental geprägt ist. Die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land- Seewind- Effekt ist stärker ausgeprägt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.</p> <p>Das Plangebiet weist am Standort des vorhandenen ALDI-Marktes durch das Gebäude und die Parkplatzflächen sowie Wege und Zufahrten großflächig Bodenversiegelungen auf. Aus klimatischer Sicht ist der nördliche Bereich bereits anthropogen belastet. Es gibt keine nennenswerten Vegetationsstrukturen, die eine klimatische Ausgleichsfunktion haben.</p> <p>Die im südlichen Teil des Plangebietes vorkommenden Grünlandflächen haben als klimawirksame Strukturen eine besondere Bedeutung. Diese bilden mit den sich anschließenden Grünlandflächen entlang der Bundesstraße 111 eine Gesamtheit und sind für die klimatische Situation im Gemeindegebiet kennzeichnend.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Am Standort des vorhandenen ALDI-Marktes sind mit der geplanten Umnutzung in ein Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Hier sind mit den großflächigen Versiegelungen und der vorhandenen Bebauung bereits Vorbelastungen der klimatischen Situation gegeben.</p> <p>Im geplanten Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel sind mit der geplanten Bebauung und Anlage der Parkplätze Bodenversiegelungen und Verluste von Grünlandflächen und ruderalen Biotopen zu erwarten. Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation sind mit dem Verlust der für die klimatische Funktion bedeutsamen Grünlandflächen an dem Standort wahrscheinlich.</p> <p>Veränderungen der kleinklimatischen Situation können durch die günstige Lage des Plangebietes nahe der Ostsee sowie Peenestrom und Achterwasser und den damit verbundenen stetigen Windzirkulationen begrenzt werden.</p> <p>Die mit den gewerblichen Nutzungen verbundenen Immissionsbelastungen sind im Rahmen der Umweltprüfung zu diskutieren.</p> <p>Wichtige Frischluftschneisen für das Gemeindegebiet werden nicht zerschnitten.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Klima / Luft				
Der Standort ist aufgrund der Lage unmittelbar an der Bundesstraße 111 und am Möskenweg durch verkehrliche Emissionen als belastet einzuschätzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes und an das Plangebiet grenzende klimatisch wichtige Strukturen</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestanderhebungen zu vorkommenden Vegetationsstrukturen und Ableitungen hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen und Bedeutung.</p>
Landschaftsbild				
<p>Landschaftsbildprägende Strukturen des Gemeindegebietes sind insbesondere die Wälder und Gehölzflächen des Küstenbereiches sowie die Grünlandflächen südlich der Bundesstraße 111, die bis an das Achterwasser heranreichen. Die Siedlungsflächen selbst werden als urbane Strukturen betrachtet, die für das Landschaftsbild ohne Belang sind.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich ebenfalls in einem urbanen Landschaftsraum. Damit ist lediglich aus siedlungsspezifischer Sicht eine Bewertung vorzunehmen. Der gesamte nördliche Teil des Plangebietes wird von dem ALDI-Markt sowie zugehörigen verkehrlichen Anlagen, wie Zufahrten, Wege und Parkplätzen gekennzeichnet. Der Parkplatzbereich weist großflächig Versiegelungen auf und ist lediglich mit wenigen Grünstreifen mit Rasenvegetationen gegliedert. Baum- und Strauchpflanzungen kommen erst im Bereich der Stellplatzanlagen vor, die zum Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz gehören.</p> <p>Der südliche Teil des Plangebietes weist Dauergrünland auf. Es gehört zu einer zusammenhängenden Grünlandfläche nördlich der Bundesstraße 111. Auch südlich der Bundesstraße ist der Landschaftsraum von Grünlandflächen gekennzeichnet, in denen nur wenige Gehölzbestände gliedernde Strukturen bilden. Damit stellt die Baumreihe aus Kastanien</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>In der Umweltprüfung sind die durch das Planvorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu diskutieren.</p> <p>Im Sondergebiet Einzelhandel ist die Errichtung des ALDI-Marktes und damit eine Überprägung des Dauergrünlandes vorgesehen. Die für das Landschaftsbild bedeutsame Baumreihe bleibt erhalten und soll durch weitere Baumpflanzungen im Plangeltungsbereich erweitert werden. Hierbei sind erforderliche Abstände der Bepflanzungen von der Bundesstraße 111 und weiteren geplanten verkehrlichen Anlagen zu berücksichtigen. Die architektonische Gestaltung des Marktes sowie die Gestaltung der Freiflächen soll dem Standort an der Haupteinfahrt zum Ostseebad Zinnowitz Rechnung tragen.</p> <p>Im Sondergebiet touristische Infrastruktur kommen bereits ein Gebäude sowie Parkplatzanlagen vor, so dass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme weitestgehend ausbleibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen weitere Möglichkeiten für die vielfältig angedachten touristischen Nutzungen geschaffen werden, die über die Bestandsnutzung hinausgehen. Die maximale Gebäudehöhe der geplanten Baulichkeiten wird jedoch dem Bestand des benachbarten Sport- und Freizeitzentrums entsprechen.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
<p>und Vogel-Kirschen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes in dem von Grünland geprägten Raum eine bedeutsame Zäsur dar. Zerschneidungen des Landschaftsraumes werden durch die Bundesstraße 111 sowie den Möskenweg verursacht, wobei entlang des Möskenweges sowohl gewerbliche als auch Wohngebiete angrenzen und durch diese Straßenführung erschlossen werden. Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der exponierten Lage an der Hauptzufahrt des Ostseebades Zinnowitz besonders Rechnung getragen. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere zu Festlegungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, soll ein harmonisches Gesamterscheinungsbild gesichert werden.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und die an das Plangebiet grenzenden landschaftsbildprägenden Strukturen</p> <p><u>Datengrundlage:</u> LINFOS- Daten und Landschaftsbildbewertungen im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V</p>
Kultur- und Sachgüter				
<p>Im Plangebiet sind Funde von Bodendenkmalen möglich. Informationen zu bekannten Bodendenkmalen im Vorhabenbereich sind aus den Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung zu entnehmen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Die sich gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden ergebende Belange der Bodendenkmalpflege werden in die Planungen eingestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, wie im Falle von Funden von Bodendenkmalen bei den Erdarbeiten oder auffälligen Bodenverfärbungen zu handeln ist.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege sowie des SB Bodendenkmalpflege des LK VG</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Biologische Vielfalt				
<p>Der nördliche Teil des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und des Vorhandenseins von lediglich siedlungstypischen Strukturen für die biologische Vielfalt ohne Relevanz.</p> <p>Auch die biologische Vielfalt der Dauergrünlandflächen ist aufgrund der intensiven Nutzungen bereits anthropogen beeinträchtigt. Für eine hohe biologische Vielfalt prädestiniert sind die ruderalen Staudenfluren, die die Saumbereiche zu den Grünlandflächen bilden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes.</p> <p>Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Vegetationsbestände, die für die biologische Vielfalt von Bedeutung sind. Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Biotopbestand des Plangebietes und des angrenzenden Naturraumes</p>
Wechselwirkungen zwischen den Belangen				
				<p>Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen dargestellt.</p>