

**Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
„Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt und Mehrzweckgebäude
touristische Infrastruktur“ nördlich B 111/westlich Möskenweg**

Vorentwurfsfassung von 12-2023

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Vorentwurfes beachtet:

- Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahme) vom 15.05.2023 im Rahmen der Planungsanzeige
Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (November 2018) wurde die Standortverlagerung und gleichzeitige Verkaufsflächen-erweiterung bei der strategischen Einzelhandelsplanung der Gemeinde berücksichtigt. Unter der Voraussetzung, dass für den Altstandort eine Einzelhandelsnutzung durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen wird, stehen dem Bebauungsplan Nr. 41 die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 21.12.2021 im Rahmen der Planungsanzeige
Der Bebauungsplan Nr. 41 befindet sich nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.
Der nördliche Teilbereich des B- Plans Nr. 41 überlagert eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Sportpark Barge“. Im Aufstellungsverfahren zum B- Plan Nr. 41 ist eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die bestehende rechtskräftige Satzung zu führen.
Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/wasserrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

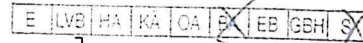
**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Vorpommern**
- Der Amtsleiter -



22. MAI 2023

17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Amt Usedom-Nord



Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über Amt Usedom-Nord / Bauamt
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: david.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.275.151.2 / 3_246/21
Datum: 15.05.2023

Ihr Zeichen
610-21-035

Ihr Schreiben vom
13.12.2021

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- WM M-V, Abt. 5, Ref. 550

Bebauungsplan Nr. 41 „Neubau ALDI-Einkaufsmarkt“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, Landkreis Vorpommern-Greifswald

hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben (1,3 ha) soll der Ersatzneubau für einen Lebensmitteldiscounter (ALDI Möskeweg) auf einem benachbarten Grundstück ermöglicht werden. Die Verkaufsfläche soll dabei von 800 m² auf ca. 1250 m² erweitert werden. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Sonderbaufläche dar. Im Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung den neuen Anforderungen angepasst werden.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 07.03.2016 zum Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurden 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 (2008) mitgeteilt. In einer Beratung mit der obersten Landesplanungsbehörde sowie der Gemeinde am 12.01.2017 verständigten sich die Teilnehmer auf eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie auf eine Aufgabe der Nutzung durch Einzelhandel am Altstandort. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (November 2018) wurde die Standortverlagerung und gleichzeitige Verkaufsflächenerweiterung bei der strategischen Einzelhandelsplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Unter der Voraussetzung, dass für den Altstandort eine Einzelhandelsnutzung durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen wird, stehen dem Bebauungsplan Nr. 41 die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



E L V B I N A K A O A S E B

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Vorpommern
Schuhhagen 3
17489 Greifswald

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten:
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **05775-21-46**

Datum: 21.12.2021

Antragsteller: Amt Usedom-Nord
für die Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz

Grundstück: Zinnowitz, ~

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

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau ALDI-Einkaufsmarkt" westlich Möskenweg/nördlich B 111 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
hier: Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) und dem Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.2020 - Verfahren bei der Anzeige von raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Einzelvorhaben (Anzeige-Erlass) - die Planungsanzeige der Gemeinde Zinnowitz für den Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau ALDI-Einkaufsmarkt" westlich Möskenweg/nördlich B 111 und bitte Sie um Ihre landesplanerische Stellungnahme zu dem Vorhaben.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

Die Gemeinde Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 41 wurde im FNP zum Teil als Gemischte Baufläche (M) und zum Teil als Sonderbaufläche (S) dargestellt.

Zur Baurechtschaffung für den Neubau eines ALDI – Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1267 m² erfolgt die Aufstellung des B-Plans Nr. 41. Als Art der baulichen Nutzung soll das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Der B-Plan Nr. 41 befindet sich nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im wirksamen FNP und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.

Im Zusammenhang der Neuaufstellung des FNP der Gemeinde Zinnowitz wird der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 41 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans 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.

Der nördliche Teilbereich des B-Plans Nr. 41 überlagert eine Teilfläche der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Kreissitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Standort Anklam
Demminer Straße 71–74
17389 Anklam

Standort Pasewalk
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk

Postfach 11 32
17454 Greifswald
Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE95 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

Zinnowitz – südlich der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck - in der Fassung der 1. Änderung sowie eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Sportpark Barge“ der Gemeinde Zinnowitz.

Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 41 ist eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die bestehenden rechtskräftigen Satzungen zu führen.

Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/wasserrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter

Anlage:
Planungsanzeige

Verteiler:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
Amt Usedom-Nord für die Gemeinde Zinnowitz
z.d.A.