

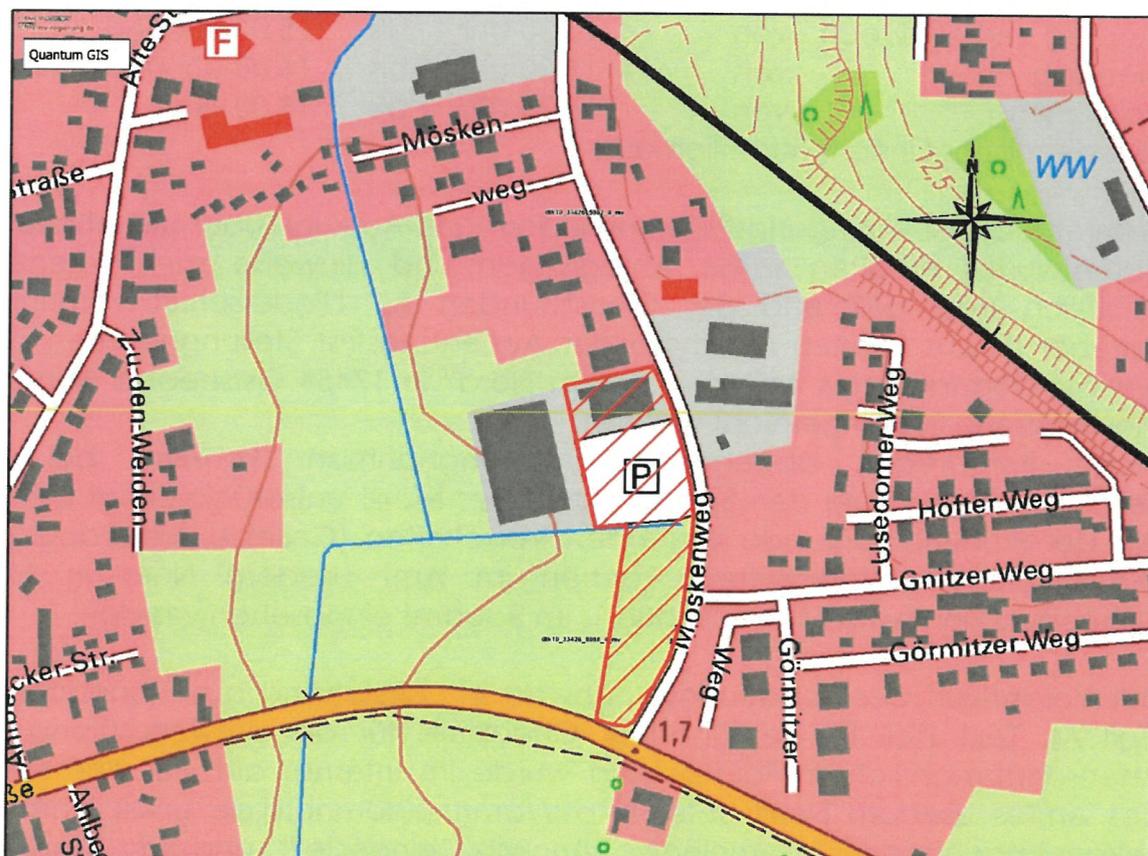
**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über den Vorentwurf und die Auslegung
des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz „Neubau
Lebensmittelverbrauchermarkt und Mehrzweckgebäude touristische
Infrastruktur“ nördlich B 111/westlich Möskenweg
in der Fassung von 12-2023**

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesstraße 111 und westlich des Möskenweges. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich der ALDI- Markt einschl. Parkplatz. Der südliche Teil besteht aus Grünlandflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst die Flurstücke 44/3, 45/4, 45/8, 46/7, 45/11 teilweise, 46/9 teilweise und 47/3 teilweise in der Flur 9 der Gemarkung Zinnowitz sowie Flurstück 33/10 in der Flur 15 der Gemarkung Zinnowitz.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rd. 1,3 ha.



1.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz „Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt und Mehrzweckgebäude touristische Infrastruktur“ nördlich B 111/westlich Möskeweg in der Fassung von 12-2023, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- Checkliste für die Umweltprüfung sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit

**von Montag, den 29.04.2024 bis Freitag, den 07.06.2024
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 105 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Vorentwurfes erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr. 41 unberücksichtigt bleiben. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1, im Bauamt eingesehen werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wurde im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz, eingestellt und im Bau- und Planungsportal MV unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> zugänglich gemacht.

2.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert. Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Grundzentrum eingestuft. 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 und die touristische Infrastruktur weiter zu stärken. 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 ALDI 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, einen neuen Lebensmitteldiscounter auf dem südlich angrenzenden Flurstück 33/10 in der Flur 15 der Gemarkung Zinnowitz zu errichten. Für die Verkaufsfläche ist eine Erweiterung von jetzt rd. 700 m² auf rd. 1.050 m² vorgesehen. 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. 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. Das Vorhaben wird im Einvernehmen mit dem von der Gemeinde befürworteten Einzelhandelskonzept in der Fortschreibung von 11-2018 geplant. 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. Damit wird den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprochen.

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.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind Eingriffswirkungen 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. Die **Checkliste für die Umweltprüfung** wird mit den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf versandt.

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür ist die Abschätzung potenzieller Lebensräume sowie eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Fachgutachten benannten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahme dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann.

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

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 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.

- 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.

3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz, den 20.03.2024


P. Usemann
Bürgermeister

