

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 "Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt und Mehrzweckgebäude touristische Infrastruktur" nördlich B111/westlich Möskeweg der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung von 12-2023 hier: Beteiligung als Nachbargemeinde**

<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/201/2024	<b>Beschlussvorlage</b>
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
09.04.2024	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Bauamt	Daniel Hunger
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>
	D. Hunger

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Gewerbe der Gemeinde Mölschow  
(Entscheidung)

**Beschlussvorschlag:**

Belange der Gemeinde Mölschow werden durch den o.g. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt und Mehrzweckgebäude touristische Infrastruktur“ nördlich B111/westlich Möskeweg der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung von 12-2023 nicht berührt.

**Sachvortrag:**

Die Gemeindevertretung Zinnowitz billigte in der Sitzung am 19.03.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt und Mehrzweckgebäude touristische Infrastruktur“ nördlich B111/westlich Möskeweg in der Fassung von 12-2023 und beschloss die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt und Mehrzweckgebäude touristische Infrastruktur“ nördlich B111/westlich Möskeweg der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung von 12-2023 liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Montag, den 29.04.2024 bis einschließlich Freitag, den 07.06.2024 im Amt Usedom-Nord, Bauamt, Möwenstraße 1 in 17454 Zinnowitz zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Planungsabsichten sind den beigefügten Vorentwurfsunterlagen zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Anbei erhalten Sie die Vorentwurfsunterlagen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist von einem Monat.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Anlage/n**

1	Ausleg 1_Deckblatt BP 41 ZW Vorentwurf 12-2023 (öffentlich)
---	---

2	Ausleg 2_Plan BP 41 ZW Vorentwurf 12-2023 (öffentlich)
3	Ausleg 3_Begründung BP 41 ZW Vorentwurf 12-2023 (öffentlich)
4	Ausleg 4_Anlage Begr. BP 41 ZW Fortschr. EHKonzept ZW 11-2018 (öffentlich)
5	Ausleg 5_Checkliste BP 41 ZW 12-2023 (öffentlich)
6	Ausleg 6_AFB BP 41 ZW 05-2022 (öffentlich)
7	Ausleg 7_umweltbez. Stell.nahmen Vorentwurf BP 41 ZW (öffentlich)

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

**Vorentwurfsfassung von 12-2023**

- **Plan mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) von 12-2023**
- **Begründung von 12-2023**
  - **TEIL 1**  
**Begründung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung mit ANLAGE**
- **Checkliste für die Umweltprüfung von 12-2023**
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 05-2022**
- **bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**



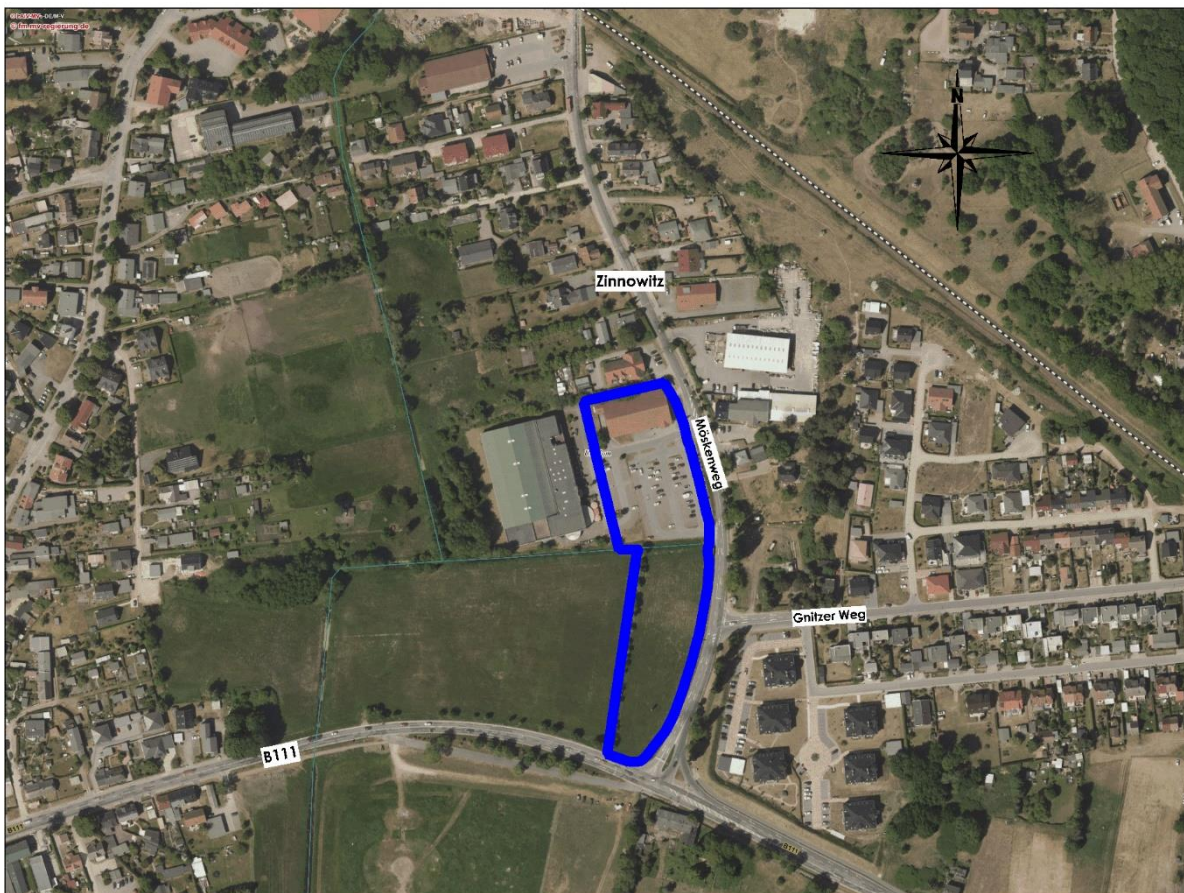
Mecklenburg-Vorpommern  
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
Amt Usedom Nord

# 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><u>TEIL 1</u></b>	<b><u>BEGRÜNDUNG</u></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

	<b>Seite</b>
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.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Geographisch liegt das Gemeindegebiet im Westen der Insel Usedom auf einer ca. 2 km breiten Landzunge zwischen Ostsee und Achterwasser.

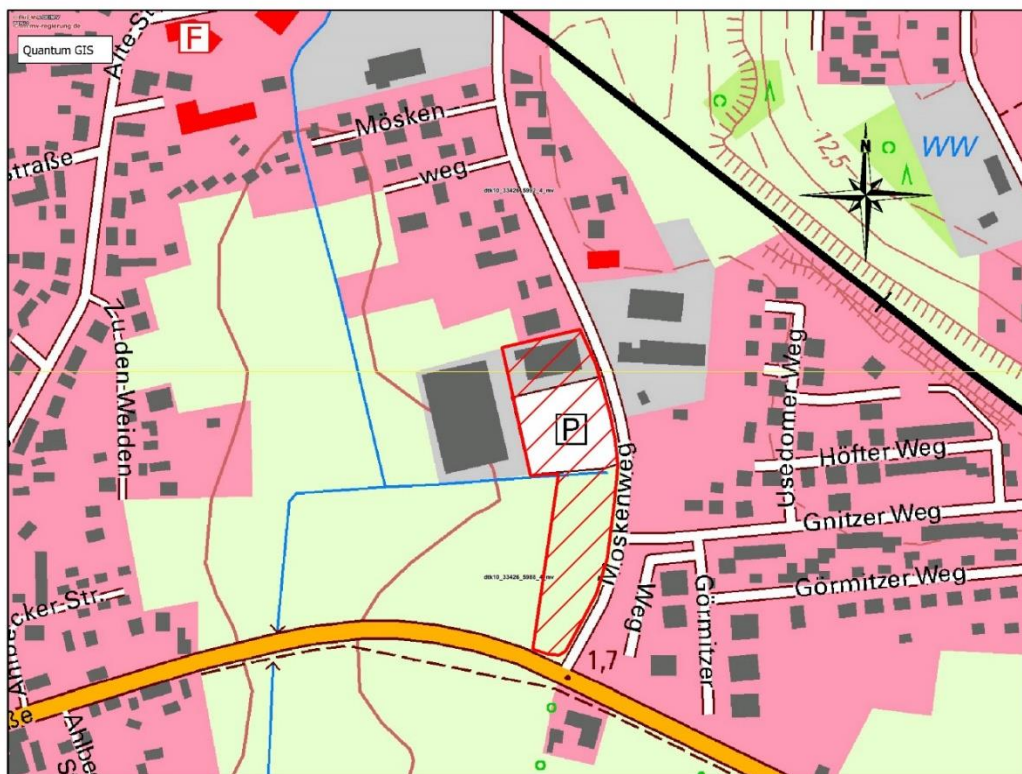
Es wird begrenzt durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow im Westen, Zempin im Osten und Lütow im Süden.

Das Ostseebad Zinnowitz ist siedlungsstrukturell als Grundzentrum ausgewiesen und Sitz der Verwaltung des Amtes Usedom Nord. Zum Amtsbereich gehören die Gemeinden Zinnowitz, Peenemünde, Karlshagen, Trassenheide und Mölschow.

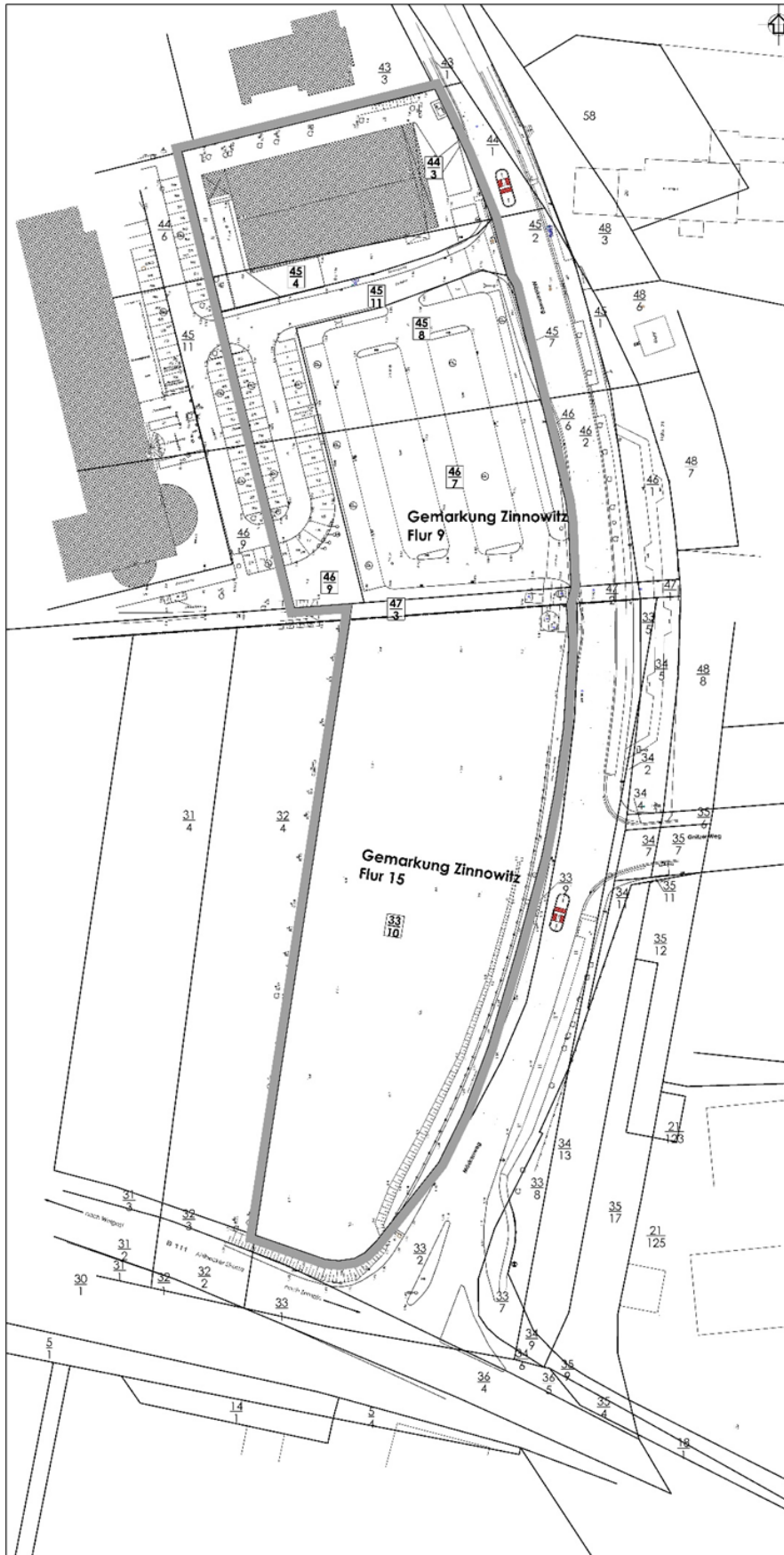
### Geltungsbereich

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

- im Norden durch Bürogebäude und Wohnbebauung,
- im Osten durch den Möskeweg,
- im Süden durch die Bundesstraße 111 und
- im Westen durch das „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ sowie Grünland.



Übersichtsplan (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 (rote Schrägschraffur)



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 Biotop 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 Vorbehaltsggebietes Küstenschutz.  
*„In den Vorbehaltsggebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“*  
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsggebietes Trinkwasser.  
Es liegt in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/Zempin).  
*„In den Vorbehaltsggebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden.  
In Vorbehaltsggebieten 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 Vorbehaltsggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.  
Das Plangebiet selbst berührt kein Vorbehaltsggebiet 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
  - Vorbehaltsggebieten Landwirtschaft,
  - Vorbehaltsggebieten Kompensation,
  - Vorbehaltsggebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsggebieten für Windenergieanlagen.

## 1.4 Flächennutzungsplan

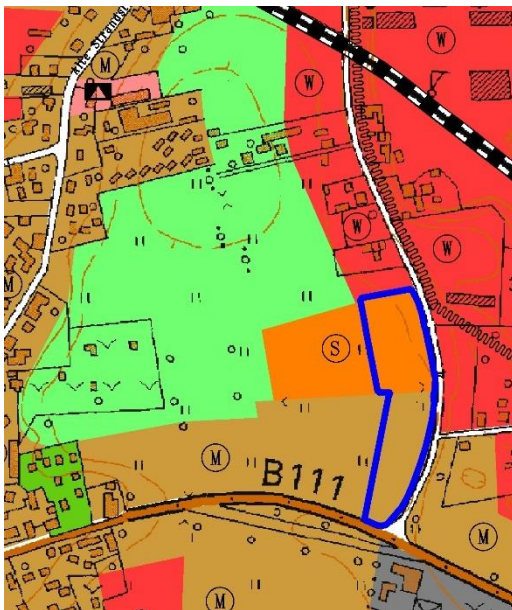
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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 Zufahrtbereich 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 Freizeitentrums 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 Möskeweges 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 Möskenweg. 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 Möskenweg oder an die Bundesstraße 111 ausgeschlossen. In der Planzeichnung (Teil A) erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung an der Plangebietsgrenze zum Möskenweg 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 Möskeweg 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 Möskeweges 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/ Möskeweg 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



# EINZELHANDELSKONZEPT für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz – Fortschreibung –





# Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz – Fortschreibung –

---

Im Auftrag des Amtes Usedom-Nord

Gabriele Sobotka  
Stefan Kruse



Markt 5 - 44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

November 2018

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung.....	6
2	Methodische Vorgehensweise .....	8
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen.....	10
3.1	Aktuelle standortrelevante Rahmenbedingungen.....	10
3.2	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich.....	13
3.3	Touristisches Kaufkraftpotenzial.....	14
4	Wohnungsnahe Grundversorgung in Zinnowitz.....	17
5	Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Zinnowitz.....	21
5.1	Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds .....	21
5.2	Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung.....	23
5.3	Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells.....	27
6	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Zinnowitz .....	32
6.1	Zentraler Versorgungsbereich.....	32
6.2	Touristischer Angebotsschwerpunkt B 111.....	39
6.3	Ergänzungsstandort des Einzelhandels in Zinnowitz .....	40
6.4	Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung.....	40
7	Die Zinnowitzer Sortimentsliste .....	43
8	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	47
	Anhang .....	56
	A1 Verzeichnisse.....	57
	A2 Legende .....	59
	A3 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	60

## 1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

---

Das Ostseebad Zinnowitz verfügt seit Ende 2007 über ein kommunales, politisch beschlossenes Einzelhandelskonzept. Seit diesem Zeitpunkt dient es als Grundlage für entsprechende Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Gemeindeentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Basis für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits.

Gleichwohl es sich in Diskussionen, Gesprächen und Verfahren bereits mehrfach bewährt hat, entsprechen einzelne dort getroffene Regelungen nicht mehr den Anforderungen aktueller rechtlicher Grundlagen bzw. Erfordernisse. So muss die Definition und räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ebenso überprüft werden wie die Aussagen zu einzelnen (Nah-)Versorgungsstandorten im Gemeindegebiet. Aktuell zeugen verschiedene Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsanfragen sowie bereits begonnene Projektentwicklungen im Bereich des Möskewegs – wie z. B. die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi oder auch das Entwicklungsvorhaben mit touristischem Angebotsschwerpunkt südlich der B 111 – von einem anhaltenden Interesse am Standort Ostseebad Zinnowitz.

Neben diesen in Teilen veränderten bzw. sich verändernden Rahmenbedingungen innerhalb von Zinnowitz hat es seit dem „Inkrafttreten“ des Einzelhandelskonzeptes weitere für diesen Themenkomplex relevante externe Veränderungen / Konkretisierungen gegeben, wie beispielsweise das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, der am 27.05.2016 in Kraft getreten ist. Aber auch einschlägige Urteile insbesondere des OVG NRW, die die Erarbeitung und Umsetzung von kommunalen Einzelhandelskonzepten beeinflussen, oder auch das Urteil des OVG Bautzen (Az.: 1 A 432/10 – 4 K 306/08), in dem einem Leipziger Nahversorgungszentrum die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich abgesprochen wurde, sind in der Zwischenzeit ergangen.

In Würdigung dieser veränderten internen wie externen städtebaulichen wie rechtlichen Rahmenbedingungen werden im Rahmen der Fortschreibung des Zinnowitzer Einzelhandelskonzeptes folgende Konzeptbausteine aktualisiert:

- Definition und räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs
- Zielvorstellungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet des Ostseebades Zinnowitz
- Zielvorstellungen zur zukünftigen Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels, seines Zentrums und der übrigen Standorte im Ostseebad Zinnowitz
- Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes – Grundsätze zur Einordnung und Bewertung zukünftiger Ansiedlungs-, Erweiterungs- und / oder Verlagerungsvorhaben

Die vorliegende Fortschreibung des Zinnowitzer Einzelhandelskonzeptes beinhaltet neben diesen Konzeptbausteinen ebenfalls eine aktualisierte Nachfrageanalyse, eine Betrachtung der wohnungsnahen Grundversorgung sowie die 2007 erstellte und weiter-

hin gültige Zinnowitzer Sortimentsliste, damit die Fortschreibung auch ohne Hinzunahme des 2007er Einzelhandelskonzeptes vollständig und verständlich ist.

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das Ostseebad Zinnowitz stützt sich sowohl auf eine Nachfrage- als auch auf eine Angebotsanalyse. Ein wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Zinnowitzer Bevölkerung sowie der Touristen und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels. Ein zweiter wichtiger Baustein ist eine Teilaktualisierung der Ergebnisse der 2007 durchgeführten primärstatistischen Erhebung sowie auch die Auswertung von sekundärstatistischen Quellen.

In der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes findet die quantitative Angebotsanalyse ausschließlich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel statt.

### Nachfrageanalyse

- Die **modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.
- Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von den IFH Retail Consultants, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK), Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den zugrunde gelegten Branchenschlüssel<sup>1</sup> angepasst wurden.
- Diese sogenannten **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern**, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, weist die Kommune entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

---

<sup>1</sup> Zur Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gehören die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren / Konditoreiwaren, Fleischwaren und Getränke.

## Angebotsanalyse

- Eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch gesicherte Beurteilung aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird, bilden die in Absprache mit der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz **aktualisierten primärstatistischen Erhebungsdaten** aus dem Jahr 2007.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für das Ostseebad Zinnowitz gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Zinnowitz ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.
- Bei der **Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten** des Zinnowitzer Einzelhandels werden nicht nur die Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Zinnowitz. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hochgerechnet.

### **3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen**

---

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation im Ostseebad Zinnowitz eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Zinnowitz auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Konzeptes werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

#### **3.1 Aktuelle standortrelevante Rahmenbedingungen**

---

##### **Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung**

Das rund 4.200 Einwohner<sup>2</sup> zählende Ostseebad Zinnowitz liegt im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns auf der ländlich strukturierten Insel Usedom. Zinnowitz gehört zum Amt Usedom-Nord, welches seinen Sitz in Zinnowitz hat, sowie zum rund 237.700 Einwohner<sup>3</sup> zählenden Landkreis Vorpommern-Greifswald. Landesplanerisch ist dem Ostseebad Zinnowitz die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugewiesen.

---

<sup>2</sup> Quelle: Ostseebad Zinnowitz, Stand 10.08.2017

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2017): Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern. Stand 30.06.2016, online abrufbar unter: <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/Publikationen/A%20I%20Bev%C3%B6lkerungsstand/A123/2016/A123%202016%2021.pdf>

Karte 1: Lage des Ostseebades Zinnowitz in der Region



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Den unmittelbar an Zinnowitz angrenzenden Kommunen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Neben Zinnowitz fungiert auf Usedom ebenfalls die Kommune Heringsdorf als Grundzentrum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die rund 10 km südwestlich auf dem Festland gelegene Stadt Wolgast. Das Oberzentrum Greifswald, welchem diese Aufgabe gemeinsam mit der Stadt Stralsund zugewiesen ist, befindet sich in rund 40 km Entfernung westlich von Zinnowitz.

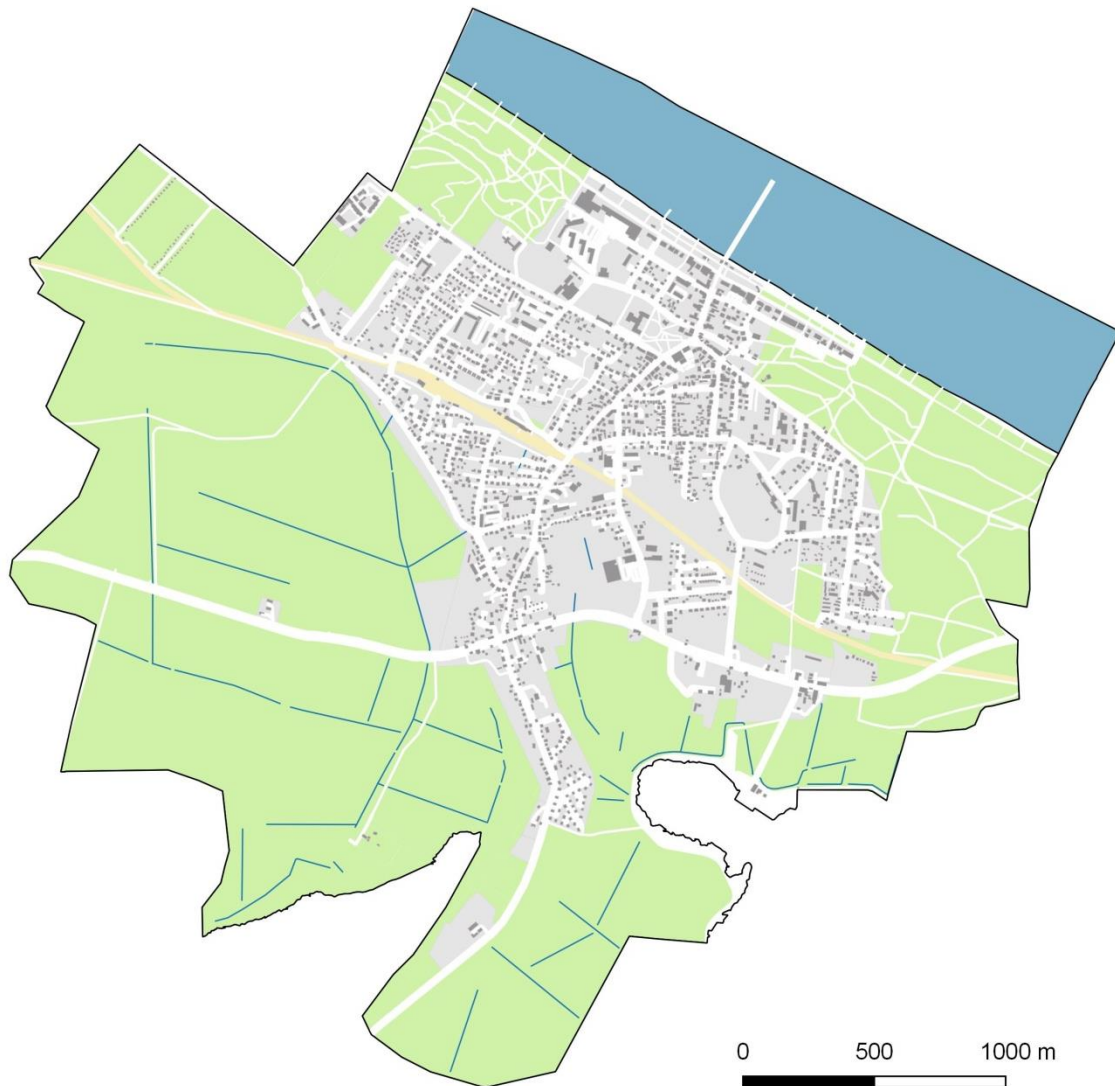
Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Ostseebades Zinnowitz mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. In erster Linie bietet die Bundesstraße B 111 (Richtung A 20 und südöstlicher Bereich Usedom) bzw. im weiteren Verlauf die B 110 (Richtung Swinemünde in Polen und südlicher Bereich Usedom) gute überörtliche Straßenverbindungen. Eine Anbindung an das Autobahnnetz bietet die rund 40 km entfernt verlaufende A 20 (Bad Segeberg - Prenzlau).

Über den Bahnhof Zinnowitz ist ein Anschluss an das Schienennetz der Usedomer Bäderbahn (UBB) gegeben. Neben dem stadt- und regionerschließenden Nahverkehr ist das Ostseebad Zinnowitz über den rund 30 km entfernten Bahnhof der Deutschen Bahn in Züssow an die IC-Strecke Stralsund - Berlin angeschlossen. Ergänzt wird dieses Angebot durch regionale Buslinien, welche Zinnowitz u. a. mit Wolgast und Usedom verbinden.

### Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Im Ostseebad Zinnowitz leben derzeit rund 4.200 Einwohner (Stand 10.08.2017). Da es sich um einen kompakten Siedlungskörper handelt, findet keine weitere Unterteilung nach Ortsteilen statt. Das Gemeindegebiet umfasst rund 8,8 km<sup>2</sup>.

**Karte 2: Siedlungs- und Gemeindestruktur von Zinnowitz**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Der zentral gelegene, historisch gewachsene Ortskern mit Einzelhandelsangeboten und ihn umgebenden, gewachsenen Wohngebieten befindet sich im Norden des Siedlungsbereiches. Vor allem entlang der Strandpromenade sowie der Neuen Dünenstraße befindet sich die historische Bäderarchitektur. Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes ist durch Grün- und Freiflächen geprägt.

### 3.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmen-  
daten der IFH Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-  
Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevöl-  
kerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Ge-  
biet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und  
nach Warengruppen ermitteln.

Dieses stellt sich für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz folgendermaßen dar:

**Tabelle 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Zinnowitz (2017)**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Zinnowitzer Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.107	8,8
Blumen (Indoor) / Zoo	105	0,4
Gesundheit und Körperpflege	335	1,4
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	152	0,6
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	2.699	11,3
Bekleidung / Textilien	454	1,9
Schuhe / Lederwaren	124	0,5
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	59	0,2
Spielwaren / Hobbyartikel	114	0,5
Sport und Freizeit	91	0,4
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	843	3,5
Wohneinrichtung	109	0,5
Möbel	259	1,1
Elektro / Leuchten	147	0,6
Elektronik / Multimedia	349	1,5
Medizinische und orthopädische Artikel	69	0,3
Uhren / Schmuck	61	0,3
Baumarktsortimente	466	1,9
Gartenmarktsortimente	78	0,3
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	1.540	6,4
<i>Sonstiges</i>	28	0,1
<b>Kaufkraftpotenzial gesamt</b>	<b>5.110</b>	<b>21,3</b>

Quelle: Eigene Berechnung und Extrapolierung nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2016

Diesem monetären einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksich-  
tigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Gemeinde Ostseebad

Zinnowitz zugrunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Zinnowitz vom Bundesdurchschnitt (= 100) an. Derzeit ergibt sich in Zinnowitz eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 88,85, d. h. dass die Zinnowitzer Bevölkerung über ein leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2007 (90,55) ist das Zinnowitzer Kaufkraftniveau leicht gesunken, das absolute Kaufkraftvolumen hingegen hat sich im gleichen Zeitraum sogar um rund 25 % erhöht.<sup>4</sup>

### 3.3 Touristisches Kaufkraftpotenzial

Neben der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der im Zinnowitzer Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung schöpft sich ein wesentlicher Anteil des in Zinnowitz gebundenen Einzelhandelsumsatzes aus der **touristischen Kaufkraft** (Tagesbesucher und Übernachtungsgäste). Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass sich ein Großteil der touristischen Ausgaben im Bereich der **kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung** konzentriert, also vor allem in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren sowie Sport und Freizeit.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass diese zusätzliche Nachfrage nach Angeboten des Zinnowitzer Einzelhandels sehr deutliche saisonale Unterschiede aufweist. Im Sommerhalbjahr Mai bis Oktober werden rund 70 % der Übernachtungen in Zinnowitz gezählt (siehe Tabelle 2). Wobei in den Sommermonaten Juni bis September nochmals ein deutliches Plus in Bezug auf die Anzahl der Gästeankünfte und Übernachtungen festzustellen ist. Im Juli und August – zur Hochsaison des Bädertourismus – werden die höchsten Übernachtungszahlen registriert, so dass die Zahl der Touristen im Ostseebad Zinnowitz zeitweise die Einwohnerzahl (ca. 4.200 Einwohner) übersteigt. In der Vor- und Nebensaison von Mai bis Juni und September bis Oktober sind ebenfalls hohe Übernachtungszahlen festzustellen, die allerdings deutlich unterhalb der Werte der Hauptsaison liegen. Durch die Gäste, die in Ferienwohnungen, auf Campingplätzen etc. untergebracht sind und sich selbst versorgen, profitiert insbesondere der **Lebensmitteleinzelhandel** von der erhöhten Nachfrage. Entsprechend der vom Statistischen Amt des Landes Mecklenburg-Vorpommern veröffentlichten Gästestatistik besuchten im Jahr 2016 rund **184.500 Übernachtungsgäste** das Ostseebad Zinnowitz und verbrachten hier durchschnittlich 4,6 Nächte, was in Summe rund **0,8 Mio. Gästeübernachtungen** im Jahr 2016 entspricht.<sup>5</sup> Die Anzahl der Übernachtungen konnte seit 2003 (rund 0,5 Mio. Übernachtungen) um rund 60 % gesteigert werden. Die durch-

<sup>4</sup> Das 2007 erstellte Einzelhandelskonzept wies auf Basis der IFH-Daten (damals: BBE) anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 17,1 Mio. Euro auf.

<sup>5</sup> Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2017): Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern Dezember 2016, Jahr 2016, online abrufbar unter: <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/Publikationen/G%20IV%20Tourismus%2c%20Gastgewerbe/G%20413/2016/G413%202016%2012.pdf>

schnittliche Übernachtungsdauer je Gast ist im gleichen Zeitraum von 4,9 auf 4,6 Tage leicht gesunken.<sup>6</sup> **Tagegäste** werden im Ostseebad Zinnowitz nicht empirisch erhoben. Dennoch ergibt sich auch hieraus ein weiteres und nennenswertes Kaufkraftpotenzial. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Wert der Tagegäste in der Tabelle 3 um einen Schätzwert handelt. Dieser wurde in Anlehnung an die Angaben zur Relation eines Tages- und Übernachtungsgastes<sup>7</sup> und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte ermittelt.

**Tabelle 2: Ankünfte und Übernachtungen in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Jahr 2016**

Monat	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufenthaltsdauer in Tagen
Januar	7.450	25.950	3,5
Februar	9.850	36.200	3,7
März	15.350	58.850	3,8
April	14.050	52.150	3,7
<i>Mai</i>	<i>19.100</i>	<i>77.050</i>	<i>4,0</i>
<i>Juni</i>	<i>18.500</i>	<i>91.600</i>	<i>5,0</i>
<i>Juli</i>	<i>23.900</i>	<i>137.000</i>	<i>5,7</i>
<i>August</i>	<i>21.900</i>	<i>136.650</i>	<i>6,2</i>
<i>September</i>	<i>18.100</i>	<i>85.950</i>	<i>4,7</i>
<i>Oktober</i>	<i>17.750</i>	<i>76.150</i>	<i>4,3</i>
November	11.300	40.400	3,6
Dezember	9.900	33.450	3,4
<b>Gesamtjahr</b>	<b>184.500</b>	<b>844.600</b>	<b>4,6</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern (2016 / 2017); gerundete Werte

Basierend auf den Angaben des Statistischen Amtes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Tourismus sowie in Anlehnung an die Untersuchung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) zum Thema „Wirtschaftsfaktor Tourismus“<sup>8</sup> bzw. „Tagesreisen der Deutschen“<sup>9</sup> ergibt sich für das Ostseebad Zinnowitz das folgende, überschlägig ermittelte, touristische Kaufkraftpotenzial:

<sup>6</sup> Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2004): Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern Dezember 2003, Jahr 2003, online abrufbar unter: <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistisches%20Amt/Dateien/Publikationen/G%20IV%20Tourismus%2c%20Gastgewerbe/G%20413/2003/G413%202003%2012.pdf>

<sup>7</sup> vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): Tagesreisen der Deutschen. Berlin

<sup>8</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2012): Wirtschaftsfaktor Tourismus Deutschland - Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche. Berlin.

<sup>9</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): Tagesreisen der Deutschen. Berlin

**Tabelle 3: Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Ostseebad Zinnowitz (2016)**

Gäste ( <i>absolut</i> )		Ausgaben pro Tag ( <i>in Euro</i> )	davon Ausgaben im Einzelhandel ( <i>in Euro</i> )	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial ( <i>in Mio. Euro</i> )
Übernachtungen	844.624	100	25 (25 %)	21,1
Tagesgäste*	553.560	25	12,5 (50 %)	6,9
<b>Gesamt</b>	<b>1.398.184</b>	-	-	<b>28,0</b>

Quellen: eigene Berechnungen, Angaben des Statistischen Amtes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2016;

\* Anzahl der Tagesgäste als Schätzwert gemäß Verhältnisangabe zwischen Tagesgästen und Übernachtungsgästen  
(berechnet in Anlehnung an: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): „Tagesreisen der Deutschen“ Berlin)

Es zeigt sich, dass dem Zinnowitzer Einzelhandel pro Jahr zusätzlich ein **touristisches Kaufkraftpotenzial** von rund **28,0 Mio. Euro** zur Verfügung steht. Dieser Wert liegt um rund 30 % höher als die lokal vorhandene Kaufkraft.

Es kann angenommen werden, dass rund 40 % der touristischen Kaufkraft für die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** aufgebracht wird. Somit stehen in Zinnowitz zusätzlich zur lokal vorhandenen, warengruppenspezifischen Kaufkraft weitere rund **11,2 Mio. Euro** zur Verfügung.

Zusammenfassend stellt der Tourismus für den Zinnowitzer Einzelhandel eine wesentliche Umsatzquelle dar, was insbesondere bei der Bewertung der gesamtgemeindlichen und warengruppenspezifischen Zentralitäten zu berücksichtigen ist.

## 4 Wohnungsnahe Grundversorgung in Zinnowitz

Der Analyse der Grundversorgungssituation in Zinnowitz liegen die Erhebungsdaten aus dem Jahr 2007 zugrunde, welche 2017 in Absprache mit der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz aktualisiert wurden.

Derzeit führen in Zinnowitz **vier strukturprägende Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Randsortiment. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe halten rund **3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>10</sup>** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vor.

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** (bezogen auf die vier strukturprägenden Lebensmittelanbieter) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,88 m<sup>2</sup> pro Kopf** und liegt somit deutlich oberhalb des landesweiten Vergleichswerts. Auf die vier strukturprägenden Lebensmittelmärkte der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt ein **Umsatz** von rund **18,3 Mio. Euro**. Der auf die lokal vorhandene Kaufkraft bezogene **Zentralitätswert** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt somit bei **2,08**. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der touristischen Kaufkraft beläuft sich dieser Wert auf rund **0,92**. Somit liegt der Zentralitätswert auch inklusive der touristischen Kaufkraft nur knapp unterhalb (rund 8 % unter dem gemeinsamen sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der lokalen und der touristischen Bevölkerung Zinnowitz') des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0).

Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Sie liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen bei rund 5.000 Einwohnern. Diese Schwelle wird von der Zinnowitzer Wohnbevölkerung (rund 4.200 Einwohner) – und ohne Berücksichtigung der Touristen – unterschritten. Unter Berücksichtigung des touristischen Potenzials verändert sich dieser Wert. Werden die absoluten Gästezahlen (Übernachtungen und Tagesgäste) zugrunde gelegt, halten sich im Jahresmittel rund 3.800 weitere Menschen regelmäßig in Zinnowitz auf und versorgen sich bei den örtlichen Lebensmittelanbietern. Somit liegt die Zahl der zu versorgenden Menschen insgesamt bei rund 8.000 im Jahresmittel. Vor diesem Hintergrund ist die bestehende Angebotsstruktur als sehr positiv zu bewerten.

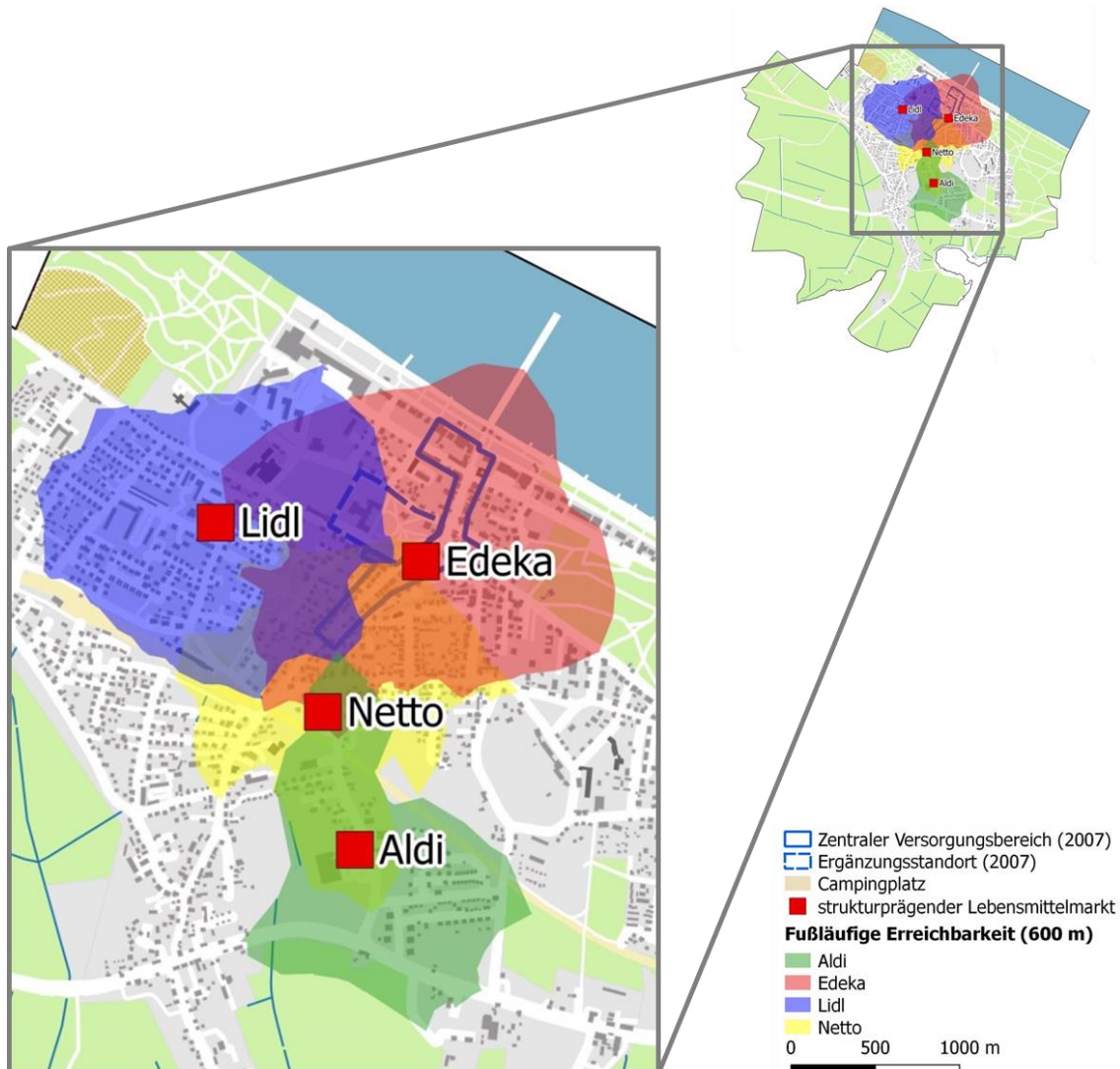
Die **qualitative Angebotsmischung** aus einem Supermarkt, drei Lebensmitteldiscountern sowie vor allem Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist als leicht discountlastig,

<sup>10</sup> Aktuell bestehen für drei Betriebe Erweiterungs- und in einem Fall auch eine Verlagerungsanfrage(n). In zwei Fällen ist die Größenordnung der Erweiterungsabsichten bekannt und beträgt jeweils rund 300 bzw. 350 m<sup>2</sup>. Während für einen Betrieb bereits ein Vorbescheid ausgesprochen wurde (und diese Fläche in dieser Untersuchung Berücksichtigung findet), würde nach Genehmigung der zweiten Erweiterungsanfrage die Gesamtverkaufsfläche aller strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe auf rund 4.000 m<sup>2</sup> ansteigen. Hierzu hinzukommen würde ebenfalls noch die bisher unbekannte Erweiterungsfläche des dritten Marktes.

aber insgesamt betrachtet positiv zu bewerten, da für eine Kommune der Größenordnung von Zinnowitz (auch unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung) insgesamt eine gute Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmittelsegment festzustellen ist. Gleichwohl sind insbesondere im Bereich der kleineren Lebensmittelmärkte auch qualitative Defizite zu beobachten. Hinsichtlich Betriebsgrößen und Warenpräsentation sind einige Märkte nicht mehr zeitgemäß. Für diese Märkte bestehen jedoch bereits Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln primär die räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rolle. In einem nächsten Schritt muss daher das nahversorgungsrelevante Angebot mit Lebensmitteln vor allem auch **räumlich differenziert** betrachtet werden. Als Bewertungsmaßstab können in erster Linie die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter herangezogen werden. In der nachfolgenden Karte werden alle größeren Lebensmittelanbieter in Zinnowitz mit einer Fußwegedistanz von 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer entspricht.

Karte 3: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Zinnowitz mit 600 m-Fußwegedistanzen



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Insgesamt zeigt sich, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter so im Zinnowitzer Gemeindegebiet verteilt sind, dass im Zentrum des Siedlungsbereiches eine fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe gegeben ist. Auch aus touristisch geprägten Bereichen (wie z. B. dem Campingplatz) sind die Anbieter gut erreichbar. Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der Anbieter überlappen sich teilweise mehrfach, so dass eine gute Abdeckung im Siedlungsbereich durch die größeren Lebensmittelanbieter gegeben ist. Fußläufig räumlich unterversorgte Bereiche sind hauptsächlich in den Siedlungsrandbereichen zu beobachten. Dies bedeutet jedoch nicht grundsätzlich ein räumliches Versorgungsdefizit. Vielmehr sind vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung und des bereits heute bestehenden hohen Ausstattungsgrades die Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung eines weiteren strukturprägenden Lebensmittelmarktes nicht vorhanden.

Außerhalb des 2007 definierten zentralen Versorgungsbereiches bieten aktuell vor allem folgende Lebensmittelmärkte eine städtebaulich integrierte Lage mit unmittelbarem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen:

- Aldi, Möskeweg
- Lidl, Salzhorstweg
- Netto, Möskeweg

Die Standorte dieser Märkte sind aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen auch fußläufig sowie mit dem Fahrrad gut erreichbar und spielen unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle als **Nahversorgungsstandort**.

## 5 Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Zinnowitz

---

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 3 und Kapitel 4) zeigen, dass sich leichte **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für gemeindeentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereich i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf den Zinnowitzer Ortskern zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie die Ergänzungsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 5.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 5.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 5.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 6.1)
- Definition der Ergänzungsstandorte und Empfehlungen zu ihrer zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 6.3)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 6.4)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8)

### 5.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds





---

Der Einzelhandelsstandort Zinnowitz soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf den Ortskern** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Dazu hat sich das gesamtgemeindliche **Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“** grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Zinnowitzer Gemeindegebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

**Karte 4: Räumliches Entwicklungsleitbild**



-  Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches
-  zentraler Versorgungsbereich
-  solitärer Nahversorgungsstandort
-  verstärkte regionale Ausstrahlung

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle Einzelhandelsentwicklung** im Gemeindegebiet **anzupassen**.

## 5.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelskonzept des Jahres 2007 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Zinnowitz und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Teilaktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandelskonzept ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotsituation – fortzuschreiben und anzupassen.<sup>11</sup>

Im Folgenden wird daher der überarbeitete Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zugrunde zu legen ist. Am übergeordneten Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, der **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum sowie eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebots in der Gemeinde**, kann insgesamt festgehalten werden.

### Sicherung und – wo erforderlich – Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion

Ein bedeutendes gemeindeentwicklungsrelevantes Ziel für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Grundzentrum. Vorliegende Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse am Standort Zinnowitz.

Ein vordringliches Ziel der Gemeindeplanung in Zinnowitz ist es, dass Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung zu einer Sicherung und einem Ausbau der landesplanerischen Funktion beitragen, um somit die Versorgungsfunktion zu erhalten bzw. in einzelnen Warengruppen zu stärken.

### Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie Sicherung und Stärkung der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandortes bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzel-

<sup>11</sup> Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Gemeindeentwicklung – davon profitieren.

handelsstandort Zinnowitz auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der gesamten Gemeinde und der Zinnowitzer Versorgungsstandorte.

### **Sicherung und – wo möglich – Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte**

Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten<sup>12</sup> gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Zinnowitzer Gemeindegebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken.

### **Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild**

Wesentliche Grundlage für eine attraktive Einzelhandelsituation der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich des Zinnowitzer Ortskerns sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten an ergänzenden Versorgungsstandorten.

---

<sup>12</sup> Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb, welcher seinerseits langfristige negative städtebauliche Folgen – insbesondere für den Zinnowitzer Ortskern – nach sich ziehen könnte, schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der gemeindlichen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich im Ortskern auf der einen sowie Ergänzungsstandorten auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

### **Zentrenverträgliche Weiterentwicklung der ergänzenden Einzelhandelsstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft**

Verschiedene solitär gelegene Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte für den Ortskern, andererseits jedoch auch eine sinnvolle und (in Teilen) notwendige Ergänzung des Einzelhandels im Zinnowitzer Ortskern dar.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und – soweit erforderlich – weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe<sup>13</sup> angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb des Ortskerns ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtgemeindlichen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten, städtebaulich nicht integrierten Standorten im Gemeindegebiet sind Angebotsausweitungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich; Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch konsequent auszuschließen.

### **Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Gemeinde geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbe-

<sup>13</sup> Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet, negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Gemeindeplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in den Zinnowitzer Ortskern bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

werbsvorteile“ vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz des zentralen Versorgungsbereiches assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

### **Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte mit konterkarierenden Planungen**

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem gemeindeentwicklungspolitischen Leitbild einer „Gemeinde der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Gemeindeentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie gemeindeentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Zinnowitz (vgl. Kapitel 4) besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb des Ortskerns und der bestehenden Angebotsstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kapitel 6) bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbranche enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Eine Ausnahme kann im Rahmen dieses Konzeptes für die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi erfolgen, wenn gleichzeitig der Altstandort für Einzelhandel aufgegeben wird, die Nahversorgung weiterhin gesichert ist und die Nahversorgungsstruktur insgesamt nicht negativ beeinflusst wird.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Zinnowitz entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

### **Sicherung einer „nachhaltigen“ Gemeindeentwicklung, d. h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels**

Eine nachhaltige Gemeindeentwicklung berücksichtigt sowohl die demographische Entwicklung, als auch die Entwicklung des Tourismusaufkommens. Um die touristische Funktion weiterhin zu stärken, ist die darauf ausgelegte Angebotsstruktur zu festigen und weiter zu entwickeln. Basis hierfür bildet auch eine klare räumlich-funktionale Zuordnung sowie eine verbesserte Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche, die keine Konkurrenz, sondern eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

### **5.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells**

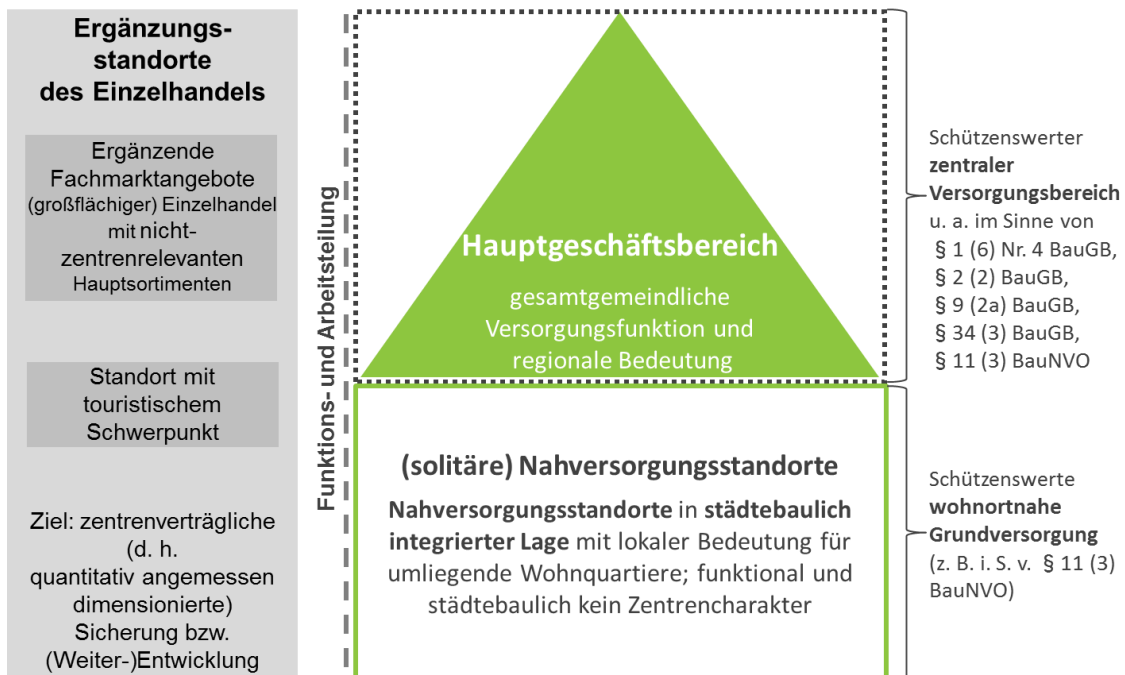
---

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für das Ostseebad Zinnowitz sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Zinnowitzer Gemeindegebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und gemeindeentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2007 festgelegte Standortstruktur des Zinnowitzer Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Als Ziel wird folgende Standortstruktur vorgeschlagen:

Abbildung 1: Standortstrukturmodell für das Ostseebad Zinnowitz



Quelle: eigene Darstellung

### Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz“

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- Gesamtgemeindliche und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen.

Der **Zinnowitzer Ortskern** mit seinem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung<sup>14</sup> entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

<sup>14</sup> „Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...] Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...] Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums

### **(Solitäre) Nahversorgungsstandorte**

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Zinnowitzer Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen solitäre Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Im Ostseebad Zinnowitz sind derzeit folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Möskeweg (derzeit Aldi)
- Salzhorstweg (derzeit Lidl)

### **Ergänzende Fachmarktangebote**

Diese Angebotsstandorte sind vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Mindestens teilgemeindliche(s) und teilweise auch überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch Sortimente der Grundversorgung (zumeist in Form von Lebensmittelmärkten) vorhanden,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Derzeit gibt es einen bestehenden Standort im Gemeindegebiet:

- Möskeweg (derzeit Dieckhoff Baustoffe)

Dieser Standort dient auch zukünftig insbesondere als funktionaler Ergänzungsstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Aufgrund der klaren Ausrichtung der Entwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich sind Angebotsausweitungen an diesem Standort in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über

---

für die Versorgung zukommen. [...] Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...].“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). Vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 6.

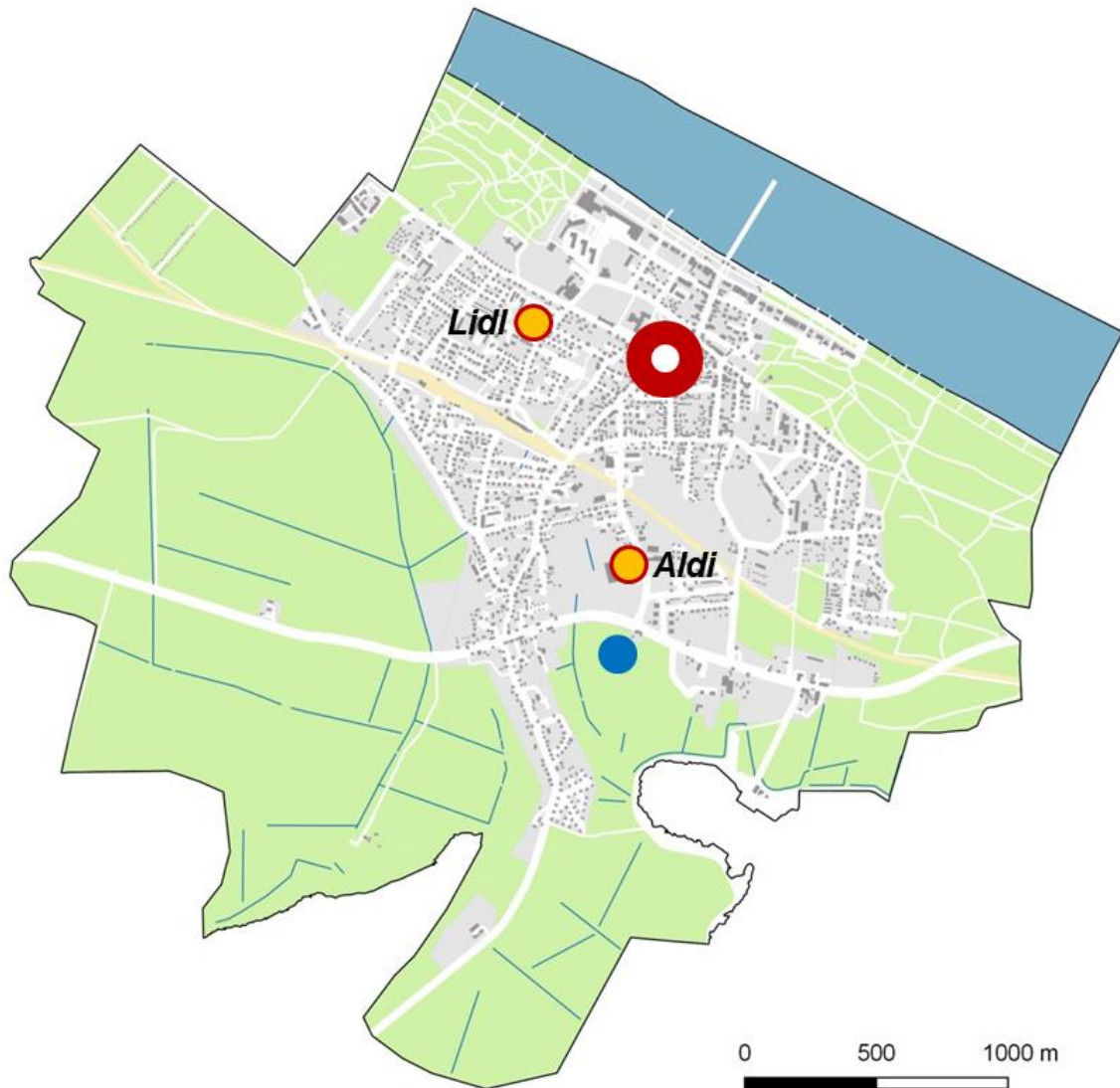
den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches restriktiv zu behandeln.

### **Standort mit touristischem Schwerpunkt**

Eine Besonderheit im Zinnowitzer Gemeindegebiet stellt der perspektivische Angebotsstandort mit touristischem Schwerpunkt südlich der B 111 in Höhe des Möskenswegs dar. Aufgrund des Bädertourismus, wodurch sich im Jahresverlauf mehr Touristen als Einwohner in Zinnowitz aufhalten und versorgen, ist ein spezielles Angebot für Touristen geplant. Hierbei handelt es sich auch um Angebote naheversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente. Das Projekt besteht aus vier Angebotsbausteinen, die neben touristischen Erlebnis- und Ausstellungsbereichen auch gastronomische Angebote sowie Verkaufsbereiche beinhalten. Das Verkaufsangebot soll sowohl aus kleinteiligen Betrieben (in Summe bis zu 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) als auch aus Annexhandel von Schaubetrieben, die direkt vor Ort produzieren, bestehen. Der Einzelhandel soll somit den übrigen Angeboten deutlich untergeordnet sein. Zudem besteht kein vollumfängliches Angebot in den projektierten Warengruppen, da das Angebot ausschließlich auf Touristen ausgerichtet ist. Da es sich bei den geplanten Einzelhandelsangeboten um eine atypische Sortimentsstruktur handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten (siehe hierzu auch Kapitel 6.2).

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Zinnowitz stellt sich wie folgt dar:

Karte 5: Perspektivische Standortstruktur in Zinnowitz



- Hauptgeschäftsbereich
- solitärer Nahversorgungsstandort
- Standort mit touristischem Schwerpunkt

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

## 6 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Zinnowitz

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Zinnowitz ergeben sich im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung nur für bestimmte Standorte im Gemeindegebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 5.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde. Hinsichtlich der Handhabung in der Praxis wird in der vorliegenden Fortschreibung von der abstrakten Darstellung der Tabubereiche im Zusammenhang mit der Standortstruktur abgesehen.

### 6.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für Zinnowitz dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

#### Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>15</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen

<sup>15</sup> vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>16</sup>

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Zentrale Versorgungsbereiche können sich ergeben aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!<sup>17</sup>

### **Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen**

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung des Zinnowitzer Ortskerns sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (gemeindlicher) gewachsener Versorgungsstrukturen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Zinnowitz ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Gemeindegebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist in Zinnowitz natürlich der Hauptgeschäftsbereich im Ortskern.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben

<sup>16</sup> vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

<sup>17</sup> Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

**funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

#### **Funktionale Kriterien**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

#### **Städtebauliche Kriterien**

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

In der folgenden Karte wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte / -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dient als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzung dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandelskonzeptes – folgende Kriterien beachten: Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen. Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereiches (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

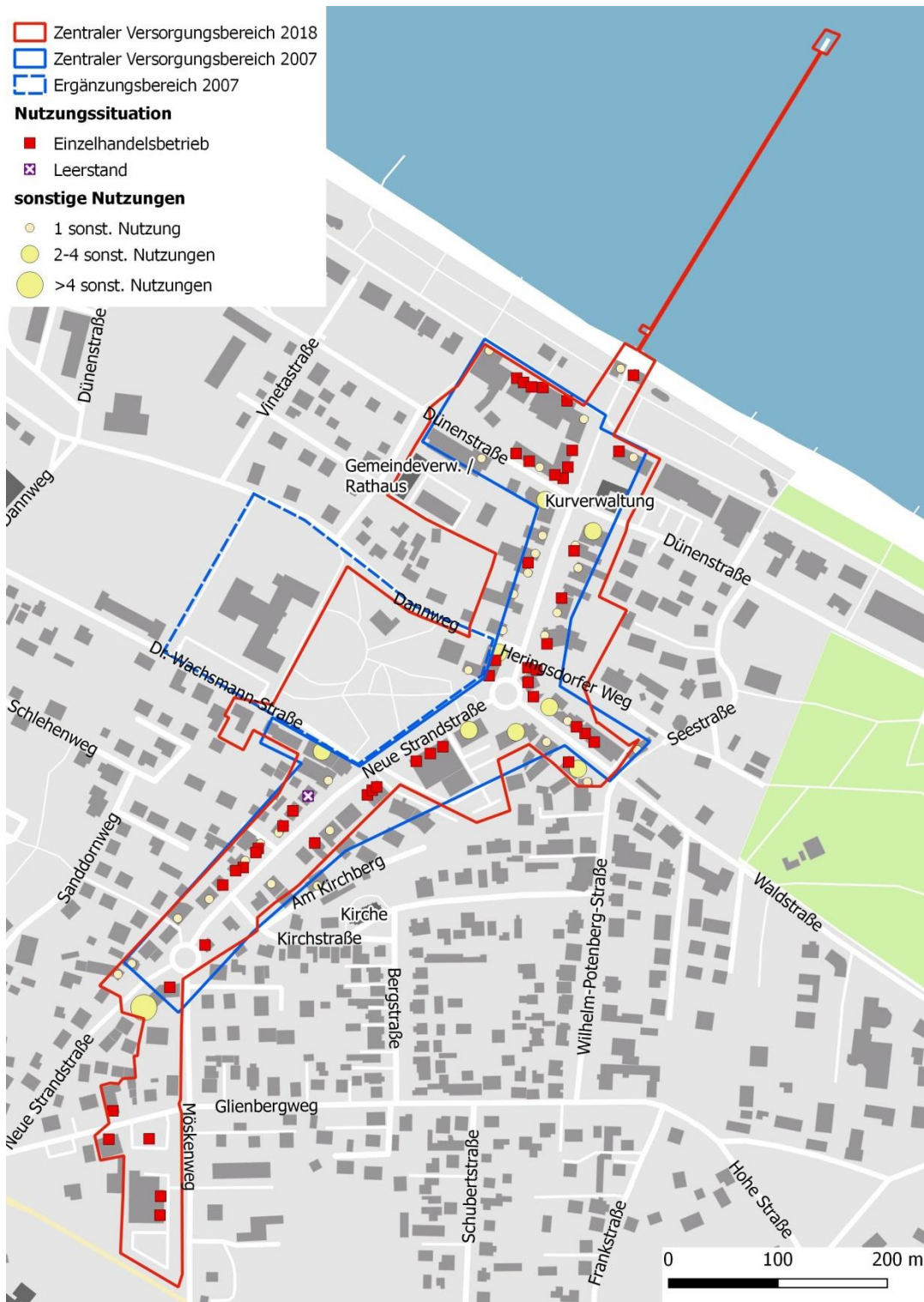
Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien ist der im Jahr 2007 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz überprüft worden.

### **Der Hauptgeschäftsbereich im Ortskern**

Der Ortskern der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz als Hauptgeschäftsbereich ist unter qualitativen und quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Zinnowitz. Der hier ansässige Einzelhandel dient sowohl der Versorgung der Zinnowitzer Bevölkerung als auch der zahlreichen Touristen. Er nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Zentrums sorgt.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich, wie in nachfolgender Karte 6 (durch die rote Linie) dargestellt.

**Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der selektiven Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Zinnowitz, Juli 2017; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches im Zinnowitzer Ortskern wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Gegenüber der Abgrenzung des zentralen

Versorgungsbereiches 2007 ergeben sich aufgrund von Veränderungen der Angebotsstruktur und neuer Entwicklungen Anpassungen der Abgrenzung.

Eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches fand im nördlichen Bereich des Ortskerns statt. Hier wurde die Seebrücke mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Aktuell befindet sich hier noch kein Einzelhandelsbesatz, allerdings ist perspektivisch geplant die Seebrücke umzubauen und auch auf der Brücke selbst Ladenlokale zu errichten. Da dieses Angebot in einem räumlichen Zusammenhang mit dem übrigen Angebot des zentralen Versorgungsbereiches stehen wird, wird dieser Teil in eben jenen aufgenommen.

Im nordwestlichen Bereich der Vinetastraße werden die Liegenschaften der Gemeindeverwaltung in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Als öffentliche Institution mit Publikumsverkehr stellt diese eine zentrumsprägende Einrichtung dar und wird daher in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 wurde der Bereich des ehemaligen Kulturhauses sowie des angrenzenden Parks als Ergänzungsbereich ausgewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt bestanden Überlegungen, dieses ungenutzte Gebäude u. a. mit Einzelhandelsnutzungen zu beleben. Da diese Planungen überholt sind und das Gebäude nach einer Sanierung der Wohnnutzung zugeführt werden soll, wird der bebaute Bereich aus dem zentralen Versorgungsbereich genommen. Die Parkanlage hingegen wird ebenfalls nicht mehr als Ergänzungsbereich ausgewiesen sondern in den zentralen Versorgungsbereich eingegliedert, da dieser in der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches einen Aufenthaltsbereich bietet und somit zur Gesamtqualität des zentralen Versorgungsbereiches nachhaltig beiträgt.

Eine weitere Erweiterung findet im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches entlang der westlichen Seite des Möskenweges statt. In diesem Bereich befindet sich neben einem bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter sowie drei weiteren Einzelhandelsbetrieben ein Drogeriemarkt. Das nahversorgungsrelevante Angebot an diesem Angebotsstandort, welches zur Grundversorgung der Bevölkerung beiträgt, sowie die fußläufigen Wegebeziehungen zum restlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches stellen die Gründe für die Aufnahme in diesen dar.

Weitere Veränderungen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ergeben sich ausschließlich durch die parzellenscharfe Abgrenzung.

Somit verläuft der zentrale Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz von der Seebrücke im Norden entlang der Neuen Sandstraße bis hin zum Möskenweg. Querstraßen innerhalb dieser Nord-Süd-Ausrichtung des zentralen Versorgungsbereiches sind Teilbereiche der Dünenstraße, der Vinetastraße, des Heringsdorfer Weges, der Waldstraße sowie der Dr.-Wachsmann-Straße. Insgesamt sind zwei Lebensmittelmärkte, die maßgeblich der Grundversorgung der Zinnowitzer Bevölkerung dienen, im zentralen Versorgungsbereich ansässig. Ein Betrieb liegt an der Neuen Sandstraße in Höhe des Kulturhausparkes. Ein zweiter Betrieb befindet sich – wie bereits oben erläutert – am Möskenweg. Ansonsten ist der Ortskern durch kleinteilige und oftmals inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen hohen Gastronomiebesatz.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität des Ortskerns ist es auch zukünftig ratsam, den Zinnowitzer Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereiches zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges, städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Oberstes Ziel bleibt die Sicherung und langfristige Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in Zinnowitz mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich im Ortskern.
- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten.
- Stärkung der touristischen Funktion des Ortskerns durch eine qualitätvolle Weiterentwicklung der spezifischen Angebotsstrukturen im Einzelhandels- sowie im Dienstleistungsbereich
- Sicherung, Ausbau und Verdichtung „im Inneren“ des Hauptgeschäftsbereiches mit einer Versorgungsfunktion als Grundzentrum für das gesamte Gemeindegebiet.
- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels im Ortskern anzustreben. Mögliche großformatige Entwicklungen sind daher im Einzelfall hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu prüfen.
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote – insbesondere des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters – im Ortskern.

- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Ortskerns, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten des Ortskerns sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

## 6.2 Touristischer Angebotsschwerpunkt B 111

Aktuell bestehen Überlegungen südlich der B 111 einen touristischen Freizeit- und Gewerbepark zu entwickeln. Diese Planung trägt den Namen Achterwasserblick. Im Rahmen dieser Planung sollen sich gegenseitig ergänzende tourismusorientierte Gewerbesiedlungen stattfinden. Konkret besteht dieses Projekt aus vier Angebotsbausteinen:

- Einer touristischen Erlebniswelt mit Verkauf, Schauproduktion, Ausstellung und Erlebnisgastronomie (1),
- einer touristischen Ausstellungswelt mit Ausstellungs-, Veranstaltungs- und Indoor-Spielbereich sowie Gastronomie (2),
- einem Handwerkerdorf mit Schauwerkstätten von Kunsthandwerkern (3) sowie
- einem Wohnmobilplatz für Kurzzeit-Camping (4).

Für die ersten drei Angebotsbausteine ist auch ein Warenverkauf geplant. Bei Angebotsbaustein 1 sollen vor allem nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> angeboten werden. Bei Angebotsbaustein 1 kann ebenfalls Annexhandel stattfinden. Bei den Angebotsbausteinen 2 und 3 soll der Warenverkauf als Annexhandel erfolgen, d. h. nach dem Handwerkerprivileg (siehe auch Grundsatz 2 auf Seite 50) ist der Warenverkauf der Warenproduktion deutlich untergeordnet und sollte maximal 100 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit nicht überschreiten.

Da es sich somit um die Ansiedlung ergänzender Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturbetriebe mit einem touristischen Angebotsschwerpunkt handelt und der Einzelhandel nur eine nachgeordnete Bedeutung hat, ist eine funktionale Ergänzung des Einzelhandelsangebotes zum zentralen Versorgungsbereich gegeben. Aufgrund dieser Spezialisierung des Angebotes ist keine Beeinträchtigung bzw. Gefährdung der Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich im Ortskern abzusehen (Atypik des Vorhabens).

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Entwicklung der touristischen Angebotspotenziale, insbesondere in Ergänzung zum Angebot des zentralen Versorgungsbereiches.
- Beschränkung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einem touristischen Angebotsschwerpunkt.
- Planungsrechtliche Absicherung zur Vermeidung eines „normalen“ Einzelhandelsstandortes.

### 6.3 Ergänzungsstandort des Einzelhandels in Zinnowitz

---

Neben dem zentralen Versorgungsbereich besteht mit aktuell einem außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Ergänzungsstandort in Zinnowitz ein weiterer räumlicher Angebotsschwerpunkt im Gemeindegebiet, der über ein gesamtgemeindliches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügt. Hierbei handelt es sich um einen solitären Standort am Möskenweg (derzeit Dieckhoff Baustoffe) mit Angebotsschwerpunkten in nicht-zentrenrelevanten Warengruppen.

Als Entwicklungsziel für diesen Standort kann die Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich festgehalten werden. Eine Ausweitung zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Angebote über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen restriktiv zu begegnen.

### 6.4 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

---

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung in Zinnowitz ist ein zentrales gemeindeentwicklungsrelevantes Ziel der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbe- reich sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsna- hen Grundversorgung, die in Zinnowitz nicht allein durch den zentralen Versorgungs- bereich im Ortskern geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine mög- lichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwür- dig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Si- cherstellung der wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob in- nerhalb oder außerhalb der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich

keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Aktuell können in Zinnowitz folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Gemeindegebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) definiert werden:

- Möskenweg (derzeit Aldi)
- Salzhorstweg (derzeit Lidl)

### Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.
- Derzeit besteht für den solitären Nahversorgungsstandort Möskenweg (derzeit Aldi) eine Verlagerungs- und Erweiterungsanfrage. Der Lebensmitteldiscounter Aldi liegt außerhalb der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ an einem städtebaulich integrierten Standort. Zusammen mit dem anderen im südlichen Ortsbereich vorhandenen Lebensmittelmarkt (Netto) sichert er die Nahversorgung in diesem Bereich. Die aktuell in der Diskussion befindliche Verlagerung auf das Nachbargrundstück sowie die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung (auf ca. 1.250 m<sup>2</sup>) stellt dabei aufgrund des vorhandenen touristischen Nachfragepotenzials eine angemessene und im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes verträgliche Verkaufsflächenengrößenordnung dar.  
Da alle Anbieter seit geraumer Zeit am Markt sind, ist durch die geplante Betriebsenerweiterung keine sich signifikant verändernde Wettbewerbssituation zu erwarten. Demzufolge sind auch keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten, welche in Betriebsschließungen münden könnten. Vielmehr handelt es sich um eine kleinräumige Verlagerung, die keine signifikante Veränderung der städtebaulichen Einordnung des Angebotsstandortes nach sich ziehen wird. Die Aufgabe des zukünftigen Altstandortes für Einzelhandelsnutzungen sollte hierbei rechtlich abgesichert werden. Des Weiteren handelt es sich um

eine Anpassung des Anbieters an marktgängige Größenordnungen und letztlich auch eine langfristige Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgungsstruktur in Zinnowitz.

- Die Notwendigkeit neue integrierte Nahversorgungsstandorte zu entwickeln, wird derzeit nicht gesehen. Aufgrund der bestehenden, guten Angebotsausstattung können mit weiteren Neuansiedlungen einhergehende Umsatzumverteilungen, die unter Umständen die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten gefährden, nicht ausgeschlossen werden.

## 7 Die Zinnowitzer Sortimentsliste

---

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, der Definition der Ergänzungsstandorte sowie der solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Zinnowitzer Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig.<sup>18</sup>

Die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2007 wurde nur hinsichtlich des Sortiments Geschenkartikel aktualisiert. Aufgrund der nicht eindeutig möglichen Zuordnung einzelner Waren zum Sortiment Geschenkartikel wurde dieses gestrichen. Abgesehen davon bleibt die Sortimentsliste unverändert gültig und stellt sich wie folgt dar:

---

<sup>18</sup> vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

**Tabelle 4: Zinnowitzer Sortimentsliste nach Hauptbranchen**

Hauptbranchen	Sortimente	Zentrenrelevanz
Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel	Backwaren	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
	Fleischwaren	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke)	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel etc.)	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
	Parfümerie	zentrenrelevant
	Reformwaren	zentrenrelevant
Schreibwaren, Papier, Bücher	Büromaschinen, Organisation	zentrenrelevant
	Bücher	zentrenrelevant
	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	zentrenrelevant
	Zeitungen/Zeitschriften	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant
Bekleidung	Bekleidung allgem. (Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.)	zentrenrelevant
	Damenoberbekleidung	zentrenrelevant
	Herrenoberbekleidung	zentrenrelevant
	Kinderbekleidung	zentrenrelevant
	Wäsche/Miederwaren/Bademoden	zentrenrelevant
	Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle	zentrenrelevant
Schuhe, Lederwaren	Lederwaren	zentrenrelevant
	Schuhe	zentrenrelevant
	Sportschuhe	zentrenrelevant
Glas/Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren	Glas/Porzellan/Keramik	zentrenrelevant
	Bestecke/Haushaltswaren	zentrenrelevant
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	Künstlerbedarf/Bastelzubehör	zentrenrelevant
	Musikinstrumente und Zubehör	zentrenrelevant
	Spielwaren	zentrenrelevant
	Waffen, Jagdbedarf	zentrenrelevant
Sportartikel/Fahrräder/Camping	Fahrräder und Zubehör	zentrenrelevant
	Camping und Zubehör	nicht- zentrenrelevant
	Sportartikel	zentrenrelevant
	Sportbekleidung	zentrenrelevant
	Sportgroßgeräte	nicht- zentrenrelevant
Uhren/Schmuck	Uhren/Schmuck	zentrenrelevant

Hauptbranchen	Sortimente	Zentrenrelevanz	
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/DVD/PC/Drucker/Kommunikation	Schallplatten (CDs/Videos/DVDs (ohne Verleih)	zentrenrelevant	
	Computer und Zubehör	zentrenrelevant	
	Telekommunikation und Zubehör	zentrenrelevant	
	Unterhaltungselektronik und Zubehör	zentrenrelevant	
	Foto	zentrenrelevant	
Medizinische und orthopädische Artikel/Pharmazeutische Artikel	Hörgeräte	zentrenrelevant	
	Augenoptik	zentrenrelevant	
	Sanitätsbedarf	zentrenrelevant	
	Pharmazeutische Artikel	zentrenrelevant	
Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche	Bettwaren/Matratzen	nicht- zentrenrelevant	
	Haus, Bett- und Tischwäsche	zentrenrelevant	
Elektro/Leuchten/sonst. Hochwertige Haushaltsgeräte	Elektrogroßgeräte (weiße Ware)	zentrenrelevant	
	Elektrokleingeräte	zentrenrelevant	
	Leuchten	zentrenrelevant	
Möbel	Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel	nicht- zentrenrelevant	
Wohneinrichtungsbedarf, Teppiche	Bilderrahmen	zentrenrelevant	
	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen	zentrenrelevant	
	Kunstgewerbe/Bilder	zentrenrelevant	
	Rollläden/Markisen (Sicht- und Sonnenschutz)	nicht- zentrenrelevant	
	Teppiche (Einzelware)	nicht- zentrenrelevant	
Bau- und Gartenmarktsortiment	Baumarktsortiment (Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Teppichboden-Auslegware, Eisenwaren und –beschläge, Elektroinstallationsbedarf, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör, Holz, Kamine, Sanitärbedarf,)	nicht- zentrenrelevant	
	Blumen (Schnittblumen)	nahversorgungsrelevant/ zentrenrelevant	
	Pflanzen (Topf- und Freilandpflanzen), Sämereien	nicht- zentrenrelevant	
	Gartenartikel	nicht- zentrenrelevant	
	Gartengeräte	nicht- zentrenrelevant	
	Kfz-Zubehör	nicht- zentrenrelevant	
	Motorradzubehör	nicht- zentrenrelevant	
	Zoologischer Bedarf, Tierfutter	nicht- zentrenrelevant	
	Sonstiges	Erotikartikel	nicht- zentrenrelevant

Quelle: eigene Zusammenstellung

**Tabelle 5: Zinnowitzer Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz**

Zentrenrelevanz	Sortimente	
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente:</b> Backwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke) Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel Zeitungen und Zeitschriften Schnittblumen	
	medizinische und orthopädische Artikel	
	Sortimentsbuchhandel, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Büromaschinen	
	Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren Bekleidung allgemein, Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung	
	Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen	
	Sportartikel und -geräte, Sportbekleidung, Waffen & Jagdbedarf; Fahrräder & Zubehör	
	Babyartikel, Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Sammlerbriefmarken, Pokale	
	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Bilderrahmen, Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Wohneinrichtungsbedarf (Holz, Korb-, Korkwaren), Leuchten, Kunstgewerbe, Bilder, Gardinen	
	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio / CD, DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Bild- und Tonträger, Foto	
	Elektrokleingeräte (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Elektrogroßgeräte	
	Uhren, Schmuck	
	Optik	
	<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	Campingartikel & Zubehör, Zelte
		Rollläden, Markisen
Matratzen, Bettwaren		
Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel		
Bodenbeläge, Teppiche, Eisenwaren und -beschläge, Elektroinstallationsbedarf, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleiseisen, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenbedarf, Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör, Kfz- und Motorradzubehör, Holz, Kamine, Sanitärbedarf, Pflanzen, Sämereien		
Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)		
Erotikartikel		

Quelle: eigene Zusammenstellung

## 8 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bilden **gemeindeentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz** (vgl. Kapitel 5.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz abgeleitet werden.

Diese als **Ansiedlungsregeln bzw. Grundsätze** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtgemeindlichen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Zinnowitz und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Grundsätze auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch Folgendes herauszustellen:

- Die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

### Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich (Hauptgeschäftsbereich) sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten im Siedlungsbereich ermöglicht werden.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich liegen.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb des Zinnowitzer zentralen Versorgungsbereichs in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 80 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im gesamten Gemeindegebiet nicht wesentlich überschreitet),<sup>19</sup>
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).

### Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich im **zentralen Versorgungsbereich** liegen. Da die Nahversorgung jedoch nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden kann, sind unter bestimmten Bedingungen auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Derzeit ist jedoch in der Gemeinde Zinnowitz ein ausreichendes Lebensmittelangebot vorhanden. Daher betreffen mögliche Veränderungen die Optimierung der bestehenden Struktur.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

<sup>19</sup> Aufgrund der hohen Tourismuszahlen in Zinnowitz erhöht sich dieser Wert gegenüber anderen Kommunen. Er setzt sich etwa jeweils zur Hälfte aus lokaler und aus touristischer Kaufkraft zusammen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Gemeindegebiet sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im Gemeindegebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von bis zu 80 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)<sup>20</sup> der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Betrieben im zentralen Versorgungsbereich sowie (solitären) Nahversorgungsstandorten wird eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion zugewiesen.

#### **Berechnungsbeispiel zur „80 % - Regel“:**

##### Ausgangssituation:

- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>
- Standort: städtebaulich integriert
- im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rund 4.700 Einwohner

##### Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens:

- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rund 80 % seiner Gesamtfläche, d. h. rund 960 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel an ( $1.200 \text{ m}^2 \times 80 \% = 960 \text{ m}^2$ ).
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rund 5,2 Mio. Euro ( $960 \text{ m}^2 \times 5.400 \text{ Euro} / \text{m}^2$  (Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter) = 5,18 Mio. Euro)

##### Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet:

- Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rund 9,9 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ( $4.700 \text{ EW} \times 2.107 \text{ Euro je EW} = 9,90 \text{ Mio. Euro}$ ).

<sup>20</sup> Diese liegt derzeit bei rund 2.107 Euro pro Einwohner inkl. Back- und Fleischwaren (IFH Retail Consultants, Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017). Hinzu kommt das warengruppenspezifische, touristische Kaufkraftpotenzial.

- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rund 80 % dieser Kaufkraft abschöpfen:  
 $9,9 \text{ Mio. Euro} \times 80 \% = 7,92 \text{ Mio. Euro}$

Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation):

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt deutlich unter der abschöpfbaren Kaufkraft der Bevölkerung:  
 $(5,18 \text{ Mio. Euro} / 7,92 \text{ Mio. Euro} = 0,65)$

Schlussfolgerung:

Das Vorhaben dient primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsgebiet und ist nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebietes angewiesen.

Das Vorhaben ist im Sinne des aus den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Ansiedlungsgrundsatzes 1 zulässig.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen konsequent auszuschließen (Verstoß gegen Ziel 4.3.2 (4) des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern). Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

*Grundsatz 2:*

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sollen zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich möglich sein.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Zinnowitzer Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß Grundsatz 1) sollen zukünftig ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

### Ausnahme:

1. Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind und die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist. Im Einzelfall kann eine Begrenzung deutlich unterhalb der Großflächigkeit notwendig sein.

2. Verkaufsstätten am Standort mit touristischem Schwerpunkt, wenn diese

- ein schwerpunktmäßig auf Touristen ausgerichtetes Warenangebot vorhalten,
- die Warenangebote sich nicht mit den im zentralen Versorgungsbereich vorgehaltenen Warenangeboten überschneiden und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist. Im Einzelfall kann eine Begrenzung deutlich unterhalb der Großflächigkeit notwendig sein.

### Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde mit seiner Versorgungsfunktion zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Zinnowitzer Gemeindegebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung muss dabei in Anbetracht seiner Bedeutung auf dem zentralen Versorgungsbereich im Ortskern liegen. Dies gilt sowohl für großflächige als auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment. Ausnahmsweise können für unter Bestandsschutz stehende, kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment Erweiterungen ermöglicht werden, wenn die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft der Einwohner und Touristen gewährleistet ist.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortskerns ist dabei zu

empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- Die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) im Sinne einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum zentralen Versorgungsbereich erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich. Daher impliziert der Grundsatz einen **grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** in Zinnowitz. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den gemeindeentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entspricht. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

### Grundsatz 3:

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe<sup>21</sup> mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich und an dem dafür geeigneten Ergänzungsstandort am Glienberglweg angesiedelt werden. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind zu begrenzen.**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Zinnowitzer Sortimentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment auf den **städtebaulich geeigneten Standort** zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ist.

**Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** ( $\leq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb des zentra-

<sup>21</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

len Versorgungsbereiches möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

**Zentrenrelevante Randsortimente** von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Dabei dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich).<sup>22</sup> Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Hauptsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

#### Erläuterungen:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente** führen. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas, Porzellan, Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment

<sup>22</sup> Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) weist als Ziel aus, dass „Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte [...] zulässig [sind], sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“ (siehe Kapitel 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte) Ein prozentualer Gesamtanteil bzw. eine maximale Verkaufsflächengröße für Randsortimente werden nicht explizit genannt.

maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall durch ein entsprechendes Gutachten geprüft werden.

## Anhang

---

## A1 Verzeichnisse

---

### Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
Fa.	Firma
GE-Gebiete	Gewerbegebiete
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
i. d. R.	in der Regel
i. S. v.	im Sinne von
max.	maximal
MI-Gebiete	Mischgebiete
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
S.	Satz
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
Urt.	Urteil
v.	vom
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standortstrukturmodell für das Ostseebad Zinnowitz .....	28
--------------	--	----

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Zinnowitz (2017).....	13
Tabelle 2:	Ankünfte und Übernachtungen in der Gemeinde Zinnowitz im Jahr 2016 .....	15
Tabelle 3:	Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Ostseebad Zinnowitz (2016).....	16

## Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des Ostseebades Zinnowitz in der Region .....	11
Karte 2:	Siedlungs- und Gemeindestruktur von Zinnowitz .....	12
Karte 3:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Zinnowitz mit 600 m-Fußwegedistanzen .....	19
Karte 4:	Räumliches Entwicklungsleitbild.....	22
Karte 5:	Perspektivische Standortstruktur in Zinnowitz .....	31
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ .....	36

## A2 Legende

---

	Siedlungsflächen		Gebäude
	Gewerbeflächen		öffentliches Gebäude
	Freiflächen		Magnetbetrieb
	Gewässer		
	Bahnflächen		
	Verkehrsflächen		

### A3 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH Retail Consultants) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandels-relevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH Retail Consultants in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Gemeinde / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtgemeindliche Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
<b>GPK</b>	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas, Porzellan, Keramik“.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Hauptsortiment / Randsortiment</b>	Zwischen den Begriffen Hauptsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Hauptsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Hauptsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	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). Angebotschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m <sup>2</sup> .
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 4.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m <sup>2</sup> bis teilweise mehr als 10.000 m <sup>2</sup> ) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsakti-

vitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

**Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort**

Sonder- / Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

**Sortimentsliste (ortstypische)**

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindegenspezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

**Gemeindeteil- / Ortsteil-**

Ein Gemeindeteil- bzw. Ortsteilzentrum stellt eine städ-

<b>zentrum</b>	<p>tebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Gemeindeteils (bzw. Versorgungsgebietes) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Zudem umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.</p>
<b>(Städtebaulich) Integrierte Lage</b>	<p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Zinnowitzer Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.</p>
<b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> – max. 1.500 m<sup>2</sup>. Deutlicher Angebotsschwerpunkt (&gt; 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.</p>
<b>Umsatzkennziffer</b>	<p>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale</p>

Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Gemeinde als Einzelhandelsstandort geben.

### **Verkaufsfläche**

Gemäß dem Urteil 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 Vorkassenzonen 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.

### **Verkaufsflächenausstattung je Einwohner**

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamtgemeindlich oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

### **Zentraler Versorgungsbereich**

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Gemeindeteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche

und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

### **Zentrenrelevante Sortimente**

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Gemeindeteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. gemeindespezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

**Zielzentralität**

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.

## 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 m<sup>2</sup> 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	
<b>Mensch / Bevölkerung / Wohnen</b>				
	<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>
<b>Tiere</b>				
<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 (<b>VM 1</b>).</p> <p>Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit großen Glasflächen sind zu vermeiden (<b>VM 2</b>).</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	
<b>Tiere</b>				
<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 Biotop 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) (<b>VM 3</b>).</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 (<b>VM 4</b>).</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 (<b>VM 5</b>).</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 (<b>CEF-Maßnahme</b>). 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	
<b>Tiere</b>				
<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>
<b>Pflanzen</b>				
<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 Plangebietsbereiches 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	
<b>Pflanzen</b>				
<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 Brombeergebüschen 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>
<b>Boden</b>				
<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	
<b>Boden</b>				
<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>
<b>Fläche</b>				
<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	
<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>				
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 Bebauungen 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>
<b>Klima / Luft</b>				
<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	
<b>Klima / Luft</b>				
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>
<b>Landschaftsbild</b>				
<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	
<b>Landschaftsbild</b>				
<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>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>				
<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	
<b>Biologische Vielfalt</b>				
<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>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Belangen</b>				
				<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>



## Inhalt

<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1 VORBEMERKUNG .....	2
1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	2
1.3 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	4
1.4 BEARBEITUNGSSCHRITTE.....	5
1.5 WIRKUNGEN .....	6
<b>2. RELEVANZPRÜFUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>3. DATENQUELLEN DER BESTANDSANALYSE</b> .....	<b>17</b>
<b>4. ERFASSUNGSERGEBNISSE, POTENTIAL- UND KONFLIKTBEWERTUNG</b> .....	<b>19</b>
4.1 VÖGEL .....	19
4.2 FLEDERMÄUSE .....	20
4.3 AMPHIBIEN .....	20
4.4 REPTILIEN .....	21
4.5 XYLOBIONTE KÄFER .....	21
4.6 WEITERER ARTENGRUPPEN .....	21
<b>5. HERLEITUNG DER ERFORDERLICHEN VERMEIDUNGSMAßNAHMEN / GRENZE DER VERMEIDBARKEITSMÖGLICHKEITEN UND DER BETROFFENHEIT ARTENSCHUTZRECHTLICHER VERBOTE DES § 44 ABS. 1 BNATSCHG</b> .....	<b>21</b>
5.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN .....	21
5.2 CEF-MAßNAHMEN .....	23
<b>6. DARLEGUNG DER BETROFFENHEIT DER ARTEN</b> .....	<b>23</b>
6.1 BESTAND UND BETROFFENHEIT DER EUROPÄISCHEN VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE.....	24
6.2 BESTAND UND BETROFFENHEIT DER ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE .....	26
6.3 BESTAND UND BETROFFENHEIT WEITERER GESCHÜTZTER ARTEN, DIE KEINEN GEMEINSCHAFTSRECHTLICHEN SCHUTZSTATUS AUFWEISEN .....	29
<b>7. GUTACHTERLICHES FAZIT</b> .....	<b>30</b>
<b>8. QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>30</b>

## **1. Einführung**

### **1.1 Vorbemerkung**

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706). Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

*„Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- 1. „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
- 2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

### **1.3 Anlass und Aufgabenstellung**

Die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG beabsichtigt den am Möskenweg vorhandenen Lebensmitteldiscounter ALDI durch einen Neubau auf dem südlich angrenzenden Flurstück 33/10 (Flur 15, Gemarkung Zinnowitz) zu ersetzen.

Die Verkaufsfläche soll von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf rd. 1.267 m<sup>2</sup> erweitert werden. Ein neues Filialkonzept sieht eine wesentliche Steigerung der Kundenattraktivität und Einkaufsqualität vor. Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz unterstützt das Vorhaben, da die Umsetzung zur Stärkung der gemeindlichen Versorgungsstruktur beiträgt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,3 ha und wird begrenzt durch Bürogebäude und Wohnbebauung im Norden, den Möskenweg im Osten, die Bundesstraße 111 im Süden und durch das „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ sowie Grünland.

Das Grundstück des geplanten ALDI-Marktes befindet sich nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es ist daher dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen genehmigungsfähigen Bauantrag für den Marktneubau ist daher zunächst ein Bebauungsplan aufzustellen. Im Bebauungsplan wird das Flurstück 33/10 in der Flur 15 der Gemarkung Zinnowitz ein Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter ALDI befindet sich auf dem Flurstück 44/3 in der Flur 9 der Gemarkung Zinnowitz. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sportplatz Barge“ und ist dort als Sonstiges Sondergebiet SO2 Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Nach Inbetriebnahme des Neubaus ist für den derzeitigen ALDI-Einkaufsmarkt eine Umnutzung vorgesehen. Da die angedachten Nutzungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 abweichen, wird das Flurstück 44/3 des derzeitigen ALDI-Marktes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 einbezogen und als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung touristische Infrastruktur festgesetzt.

So fern essentielle Habitate oder Lebensstätten geschützter Arten vorhanden sind, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

#### **1.4 Bearbeitungsschritte**

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

## **1.5 Wirkungen**

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

### **Baubedingte potentielle Wirkungen**

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen (Verfüllarbeiten)
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkung für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden. Eine Zufahrt zum Vorhaben besteht über den Möskenweg. Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der

Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

### **Anlagenbedingte potentielle Wirkungen**

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/ Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna)

### **Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus der geplanten Flächennutzung als Sondergebiet Einzelhandel. Es sind Störwirkungen für Arten aus dem Umfeld durch die zunehmende menschliche Präsenz, Geräusch- und Lichtemissionen möglich.

## 2. Relevanzprüfung

Die Ableitung der relevanten Artenkulissen erfolgt in Tabellenform. Für die Abschichtung der Arten des Anhang IV der FFH-RL und der Europäischen Vogelarten wurden die Tabellen aus den Arbeitshilfen des LUNG M-V zugrunde gelegt. In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung erfolgt.

Tab. 1: Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhaben-gebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<b>Amphibien</b>				
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	ja	potenzielles Vorkommen	notwendig
<i>Bombina orientalis</i>	Rotbauchunke	ja	Vorkommen auf Grund der Biotopeausstattung nicht zu erwarten bzw. gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	ja		
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	ja		
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	ja		
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	ja		
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	ja		
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	ja	potenzielles Vorkommen	notwendig
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	ja		
<b>Reptilien</b>				
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	ja	Vorkommen auf Grund der Biotopeausstattung nicht zu erwarten bzw. gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	ja		
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	ja		
<b>Fledermäuse</b>				
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	ja	gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	ja		
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	ja	potenzielles Vorkommen	notwendig
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	ja		
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus	ja		
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	ja		
<i>Myotis brandtii</i>	Brandtfledermaus	ja		
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus	ja		
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	ja		
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	ja		
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	ja		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	ja		
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	ja		
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	ja		
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	ja		
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	ja		
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	ja		

**Fortsetzung Tab. 1: Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<b>Weichtiere</b>				
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	ja	Vorkommen nicht zu erwarten, keine geeigneten Habitate vorhanden	nicht notwendig
<i>Unio crassus</i>	Kleine Flussmuschel	ja		
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	ja		
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	ja		
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	ja		
<b>Libellen</b>				
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	ja	gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	ja		
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	ja		
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	ja		
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	ja		
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	ja		
<b>Käfer</b>				
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	ja	gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock	ja		
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	ja	Vorkommen nicht zu erwarten, keine geeigneten Habitate vorhanden	nicht notwendig
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	ja		
<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries-Laufkäfer	ja		
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	ja		
<b>Falter</b>				
<i>Euphydryas aurinia</i>	Goldener Scheckenfalter	ja	gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit/ Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet/ keine der bekannten Futterpflanzen der Raupen oder der Falter vorhanden	nicht notwendig,
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	ja		
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	ja		
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachkerzenschwärmer	ja		
<b>Meeressäuger</b>				
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	ja		
<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	ja		
<b>Landsäuger</b>				
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Castor fiber</i>	Biber	ja		
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	ja		
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf	ja		
<b>Rundmäuler</b>				
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	ja		
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	ja		

**Fortsetzung Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<b>Fische</b>				
<i>Acipenser sturio</i>	Baltischer Stör	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	ja		
<i>Alosa fallax</i>	Finte	ja		
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	ja		
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	ja		
<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	ja		
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	ja		
<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	ja		
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	ja		
<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	ja		
<i>Salmo salar</i>	Lachs	ja		
<b>Gefäßpflanzen</b>				
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	ja	Standortbedingungen nicht geeignet	nicht notwendig
<i>Apium repens</i>	Kriech. Scheiberich - Sellerie	ja		
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	ja	gemäß bekanntem Verbreitungsgebiet keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	ja		
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout	ja	Standortbedingungen nicht geeignet	nicht notwendig
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	ja		

**Tab. 2:** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht otwendig
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht otwendig
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus paludicola</i>	Seggenrohrsänger		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht otwendig
<i>Aegolius funereus</i>	Rauhfußkauz	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aix galericulata</i>	Mandarinente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aix sponsa</i>	Brautente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Alca torda</i>	Tordalk				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas acuta</i>	Spießente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas crecca</i>	Krickente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas penelope</i>	Pfeifente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anas querquedula</i>	Knäkente	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser albifrons</i>	Blessgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser anser</i>	Graugans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser canadensis</i>	Kanadagans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser erythropus</i>	Zwerggans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis fabalis</i>	Waldsaatgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis rossicus</i>	Tundrasaatgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Apus apus</i>	Mauersegler				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Aquila chrysaetus</i>	Steinadler				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aquila clanga</i>	Schelladler				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aquila pomarina</i>	Schreiadler	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Arenaria interpres</i>	Steinwälzer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Asio flammeua</i>	Sumpfohreule	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2: Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Aythya fuligula</i>	Reiherente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya marila</i>	Bergente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya nyroca</i>	Moorente	✓	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Branta leucopsis</i>	Weißwangengans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Burhinus oediconemus</i>	Triel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Buteo lagopus</i>	Rauhfußbussard				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>	Kleiner Alpenstrandläufer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. alpina</i>	Nordischer Alpenstrandläufer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Seeregenpfeifer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius hiaticula</i>	Sandregenpfeifer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Chlidonias hybridus</i>	Weißbart-Seeschwalbe		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cinclus aeruginosus</i>	Rohrweihe	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangennadler				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus macrourus</i>	Steppenweihe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kempeibeißer				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Columba livia f. domestica</i>	Haustaube				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube				ja	pot. Vorkommen	notwendig

Fortsetzung Tab. 2: Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Corvus corone</i>	Aaskrähe/ Nebelkrähe				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Corvus monedula</i>	Dohle				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Cortunix cortunix</i>	Wachtel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cygnus bewickii</i>	Zwergschwan				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Emberiza schoeniculus</i>	Rohrammer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	✓			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Falco vespertinus</i>	Rotfußfalke	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ficedula parva</i>	Zwergschnäpper				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Fulica atra</i>	Blässhuhn/Blessralle				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Gavia arctica</i>	Prachtaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gavia stellata</i>	Sternaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Grus grus</i>	Kranich	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Haematopus ostralegus</i>	Austernfischer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Himantopus himantopus</i>	Stelzenläufer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2: Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstirnwürger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius senator</i>	Rotkopfwürger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus marinus</i>	Mantelmöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus minutus</i>	Zwergmöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Loxia curvirostra</i>	Fichtenkreuzschnabel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Melanitta fusca</i>	Samtente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Melanitta nigra</i>	Trauerente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergus serrator</i>	Mittelsäger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Miliaria calandra</i>	Grauammer			✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan		✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Motacilla citreola</i>	Zitronenstelze				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Muscicapa parva</i>	Zwergschnäpper		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Netta rufina</i>	Kolbenente				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Nucifraga caryocatactes</i>	Tannenhäher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	✓	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus ater</i>	Tannenmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise				ja	pot. Vorkommen	notwendig

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus major</i>	Kohlmeise				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Passer domesticus</i>	Haus Sperling				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phalaropus lobatus</i>	Odinshühnchen				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phasianus colchicus</i>	Fasan				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Philomachus pugnax</i>	Kampfläufer		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pica pica</i>	Elster				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Picus canus</i>	Grauspecht		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps auritus</i>	Ohrentaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps griseigena</i>	Rothalstaucher			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana parva</i>	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana porzana</i>	Tümpelsumpfhuhn		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana pusilla</i>	Zwergsumpfhuhn				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Psittacula krameri</i>	Halsbandsittich				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Recurvirostra avosetta</i>	Säbelschnäbler		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Regulus ignicapillus</i>	Sommergoldhähnchen				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Regulus regulus</i>	Wintergoldhähnchen				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2: Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sterna albifrons</i>	Zwergseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna caspia</i>	Raubseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna paradisaea</i>	Küstenseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna sandvicensis</i>	Brandseeschwalbe		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Streptopelia turtur</i>	Tureltaube	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke		✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Turdus merula</i>	Amsel				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel				ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel			✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	✓			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Uria aalge</i>	Trottellumme				ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz			✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

**Erläuterungen:**

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Potenzielles Vorkommen/ potentieller Nahrungsgast: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

(\*) Ein Vorkommen als Brutvogel oder regelmäßiger Nahrungsgast ist auf Grund der Biotopausstattung und/ oder der Verbreitung der Art nicht zu erwarten.

### **3. Datenquellen der Bestandsanalyse**

Ein Untersuchungsdurchgang erfolgte bereits im Mai bis Juli 2020. Im April/ Mai 2022 wurden die Erfassungsergebnisse noch einmal aktualisiert. Es wurden insgesamt 5 Begehungen durchgeführt.

Brutvögel - Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode (u. a. BIBBY et al. 1995). Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet vollständig zu Fuß begangen und Mittels optischen Hilfen vom Rand aus überwacht. Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z. B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) verzeichnet. Zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere erfasst. Die artspezifische Erfassung und Auswertung wurde nach SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt. Außerdem wurde nach Höhlenbäumen gesucht und der Gehölzbestand auf Freibrüternester untersucht. Das Bestandsgebäude wurde ebenfalls auf eine Besiedlung untersucht.

Für die Erfassungen standen Leitern, Baumsteigeisen und optische Hilfen (Strahler, Fernglas, Spektiv, Kamera mit Teleobjektiv und zwei verschiedene Endoskope) zur Verfügung.

Fledermäuse - Zur Ermittlung von Fledermausvorkommen wurde das Bestandsgebäude und wurden die vorhandenen Gehölze auf Höhlungen bzw. Besiedlungsspuren untersucht. Zudem wurden detektorgestützte Ein-/ Ausflugbeobachtungen bzw. Erfassungen jagender Fledermäuse durchgeführt. Zur Artbestimmung wurden aufgezeichnete Laute softwaregestützt analysiert.

Amphibien - Es wurden die üblichen Methoden zur Erfassung von aquatischen Arten angewandt, insbesondere nächtliche Sichtbeobachtungen mit Hilfe eines Strahlers und Verhören. Kescher- und Reusenfang kam nicht zum Einsatz, ebenso keine Fangzäune.

Reptilien - Zur Erfassung von Reptilien wurde entsprechend Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (2005) die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potenzielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden. Zudem wurden künstliche Verstecke (5 Reptilienplots) kontrolliert. Fangzäune und Bodenfallen kamen dagegen nicht zum Einsatz.

Xylobionte Käfer - Zur Ermittlung von Vorkommen geschützter holzzeretzender Käferarten wurden die vorhandenen Gehölze auf Mulmhöhlungen geprüft.

Das Vorkommen weiterer Artengruppen wurde anhand der Biotopausstattung und Ortslage bewertet. Zudem wurden Bestandsdaten recherchiert, z. B. Umweltkartenportals des Landes M-V und Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands.



**Abb. 2 bis 8**  
Ansichten der Vorhabenfläche mit Bestandsgebäude.

## 4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung

### 4.1 Vögel

Die Gehölze weisen keine Höhlungen auf, weshalb Brutplätze von Höhlenbrütern ausgeschlossen werden können. Die Gehölze werden jedoch von Freibrütern genutzt. Als Brutvögel wurden Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke festgestellt.

Das Bestandsgebäude wird vom Haussperling und dem Hausrotschwanz genutzt. Auch die Bachstelze, ein Nischenbrüter, der auch Gebäude besiedelt, wurde beobachtet. Mauersegler und Schwalben wurden nicht festgestellt bzw. traten nur überfliegend auf. Auf einem Eisenträger befindet sich ein Schwalbennestrest eines früheren Brutversuches.

Die Freiflächen werden von den o. g. Arten genutzt. Darüber hinaus wurde der Graureiher, der Grünfink, der Distelfink, die Ringeltaube und die Kohlmeise beobachtet.

Bei der Wiesenfläche handelt es sich als um Dauergrünland, welches als essentielle Nahrungsfläche für den Weißstorch gilt. Der Weißstorch und Wiesenbrüter konnten jedoch in 2020 und 2022 nicht auf der Fläche beobachtet werden. Für den Weißstorch steht in der Region hinreichend Dauergrünland zur Verfügung (siehe Abb. 9).

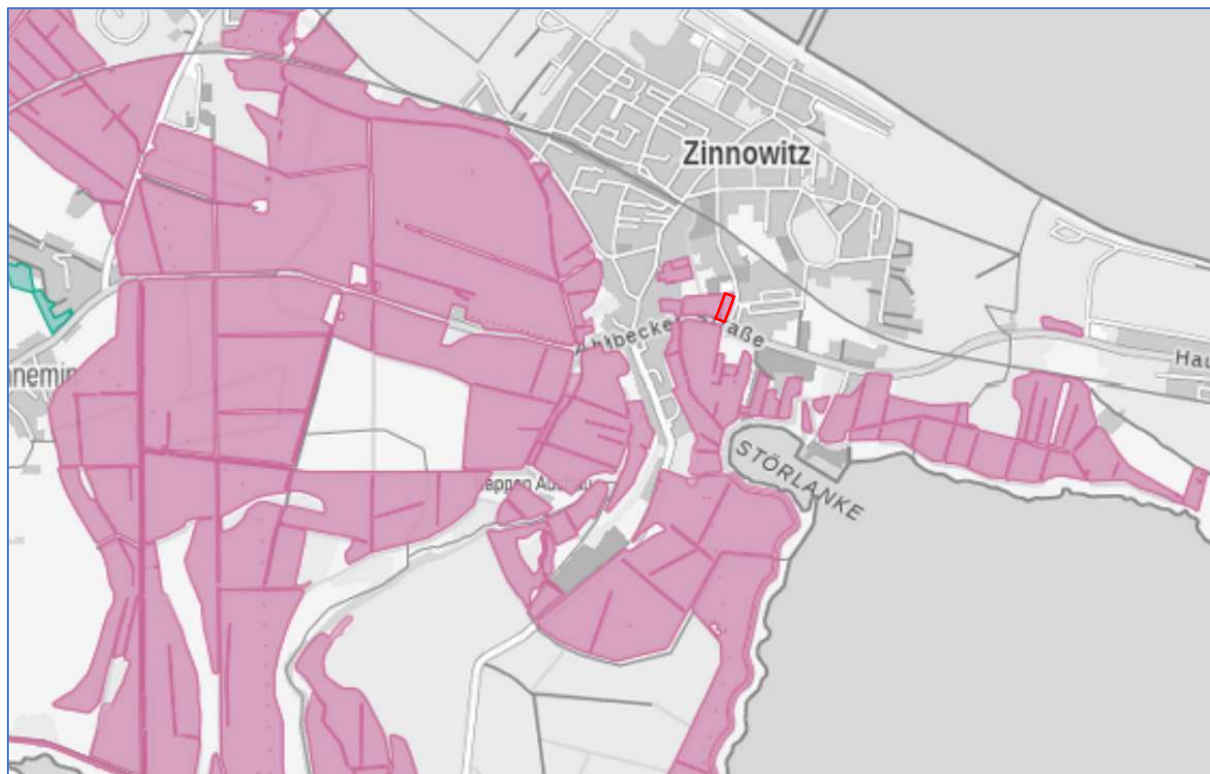


Abb. 9 Dauergrünlandflächen im Umfeld der Vorhabenfläche.

Bei Erhalt der Gehölze am Graben und der Besiedlung am Bestandsgebäude gehen keine Lebensstätten verloren. Der Verlust der Freifläche führt zu einer Reduzierung der Nahrungs-

flächen, die durch Summationseffekte auch Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen haben können.



**Abb. 10** Nischenbrüternest auf einem Eisenträger (rechts) und Schwalbennestrest (links).



**Abb. 11** Brutplatz eines Nischenbrüters in einem Kabelschacht.

## 4.2 Fledermäuse

Das Bestandsgebäude weist keine Besiedlungsspuren auf und auch bei einer Ein-/Ausflugbeobachtung in 2020 konnten keine Quartierhinweise festgestellt werden. Die Gehölze weisen keine Höhlungen auf, weshalb Quartiere auch hier ausgeschlossen werden können.

Als Jagd-/ Nahrungshabitat werden von Fledermäusen vor allem insektenreiche Biotope mit Leitstrukturen wie beispielsweise Gewässer und deren Ufer, Waldränder, Gebüsch- und Baumgruppen, Feldgehölze oder Streuobstgebiete bevorzugt. Mittels Detektorbeobachtung konnten im Plangebiet nur Einzeltiere der Zwergfledermaus festgestellt werden. Diese nutzen insbesondere die vorhandenen Strukturen für Jagdflüge, wie die Gehölze am Graben.

Es gehen bei der Umsetzung der Planung keine Lebensstätten verloren. Der Verlust der Freifläche führt zu einer Reduzierung der Nahrungsflächen, die durch Summationseffekte auch Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population haben kann. Zudem können Störungen durch intensive Emissionen künstlicher Beleuchtungen (Straßen- & Wegebeleuchtung, Außenbeleuchtung Gebäude) nicht ausgeschlossen werden. Lichtemissionen können sich nicht nur negativ auf Insekten auswirken, sondern auch bei Fledermäusen zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitaten führen, weshalb Minderungsmaßnahmen erforderlich sind.

## 4.3 Amphibien

Eine regelmäßige Nutzung des vorhandenen Grabens oder der Grünlandfläche durch Amphibien konnte nicht festgestellt werden. Im Umfeld wurde lediglich einmal ein Moorfrosch und eine Grünfrosch (wahrscheinlich Teichfrosch) beobachtet. Auf Grund der Zerschneidung durch

Verkehrswege etc. sind im Bereich des Plangebietes keine regelmäßigen Vorkommen mehr möglich.

#### **4.4 Reptilien**

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Sie besiedelt ein breites Spektrum unterschiedlicher Lebensräume (z.B. Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, Brachen, Parklandschaften, Friedhöfen und Gärten).

Ein Vorkommen der Planfläche durch Reptilien kann auf Grund der Habitatausstattung und Lage mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Während der Begehungen und Kontrolle von künstlichen Verstecken konnten keine Vorkommen nachgewiesen werden.

#### **4.5 Xylobionte Käfer**

Ein Vorkommen geschützter holzersetzender Käferarten, wie beispielsweise Eremit (*Osmoderma eremita*), kann ausgeschlossen werden, da in den Gehölzen keine Höhlungen festgestellt wurden.

#### **4.6 Weiterer Artengruppen**

Auf Grund der Verbreitung bzw. der Biotopausstattung wird ein Vorkommen weiterer Artengruppen ausgeschlossen.

### **5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

#### **5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

##### **VM1 Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen**

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Die gerodeten Gehölze werden innerhalb weniger Tage abgefahren, da diese bei längerer Lagerung von Kleintieren als Versteck genutzt werden oder auch von Vögeln, z. B. Zaunkönig, besiedelt werden können.

### **VM2 Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen**

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden.

### **VM3 Amphibienschutz**

Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien und anderer Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung (Baugruben) wird während der Bauphase ein mobile Schutzzaun am westlichen Rand der Vorhabenfläche zur Verhinderung von Einwanderungen errichtet.

Der Graben und die Freifläche werden durch eine ökologische Baubegleitung auf eine Besiedlung überprüft. Im Baufeld befindliche Tiere werden eingefangen und außerhalb des Baufeldes wieder freigelassen.

Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine Schächte (Licht- und Entwässerungsschächte) angelegt, alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung der Schächte (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm).

### **VM4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen**

Minimierung der Lichtemissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendigste reduzieren

- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

#### **VM5 Erhalt der Brutplätze am Gebäude**

Die vorhandenen Brutplätze am Bestandsgebäude werden erhalten. Im Falle von Umbaumaßnahmen wird ein Artenschützer hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

## **5.2 CEF-Maßnahmen**

### **CEF1 Schaffung von Nahrungsflächen**

Zur Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit für Vögel und Fledermäuse wird im westlich angrenzenden Grünland ein Kleingewässer mit flacher Uferböschung angelegt (Größe der Wasserfläche ca. 200 m<sup>2</sup>). Im Uferbereich werden einzelne Gebüsche angepflanzt.

## **6. Darlegung der Betroffenheit der Arten**

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand). Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

## 6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassener Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

## Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

### 1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG:  nachgewiesen  potenziell möglich

In der Gruppe der Baumfreibrüter sind allgemein verbreitete Vogelarten zusammengefasst, die für den Bau ihrer Nester auf mittelgroße bis große Bäume angewiesen sind, jedoch an die direkte Umgebung ihrer Nester keine besonderen Anforderungen stellen, da sie relativ große Reviere nutzen. Als Beispiele für Vertreter dieser Gruppe seien Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Elster (*Pica pica*) genannt. Beide Arten sind sowohl in der Kulturlandschaft als auch im Siedlungsbereich häufig. Als Standvögel bleiben sie das ganze Jahr in Ihrem Brutgebiet. Die Nestbauaktivitäten können im Fall der Elster bereits ab Februar beginnen, die Brut beginnt ab Ende März.

Unter der Artengruppe der Halboffenlandvögel werden hier Singvogelarten zusammengefasst, für die Gehölzbestände als Nisthabitat dienen, die für die Nahrungssuche jedoch auf Offenlandbiotopen wie Grünland, Äcker und Staudenfluren angewiesen sind. Beispiele für solche Arten sind Amsel (*Turdus merula*) und Singdrossel (*Turdus philomelos*).

#### Lokale Population:

Die Gehölze weisen keine Höhlungen auf, weshalb Brutplätze von Höhlenbrütern ausgeschlossen werden können. Die Gehölze werden jedoch von Freibrütern genutzt. Als Brutvögel wurden Amsel, Buchfink und Mönchsgrasmücke festgestellt.

Das Bestandsgebäude wird vom Haussperling und dem Hausrotschwanz genutzt. Auch die Bachstelze, ein Nischenbrüter, der auch Gebäude besiedelt, wurde beobachtet. Mauersegler und Schwalben wurden nicht festgestellt bzw. traten nur überfliegend auf. Auf einem Eisenträger befindet sich ein Schwalbennestrest eines früheren Brutversuches. Die Freiflächen werden von den o. g. Arten genutzt. Darüber hinaus wurde der Graureiher, der Grünfink, der Distelfink, die Ringeltaube und die Kohlmeise beobachtet.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** kann im Plangebiet auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht sicher bewertet werden.

Der Deutschlandtrend (12 Jahre) des Bestandes für die beobachteten Arten wird wie folgt bewertet: Amsel - leichte Zunahme, Bachstelze - stabil, Buchfink - stabil, Distelfink/ Stieglitz - moderate Abnahme, Graureiher - moderate Abnahme, Grünfink - moderate Abnahme, Hausrotschwanz - stabil, Haussperling - Zunahme, Kohlmeise - Zunahme, Mehlschwalbe - stabil, Mönchsgrasmücke - starke Abnahme, Rauchschwalbe - stabil und Ringeltaube - Zunahme.

## Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

### 2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Gehölzrodungen innerhalb der Brutzeit kann es zu Tötungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommen. Zudem sind Verluste durch Kollisionen mit Glasflächen möglich.

Bei Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude können Lebensstätten verlorengehen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

#### Bauzeitenregelung – Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Die gerodeten Gehölze werden innerhalb weniger Tage abgefahren, da diese bei längerer Lagerung von Kleintieren als Versteck genutzt werden oder auch von Vögeln, z. B. Zaunkönig, besiedelt werden können.

#### Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht wird durch die Verwendung von halbrtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden.

#### Erhalt der Brutplätze am Gebäude

Die vorhandenen Brutplätze am Bestandsgebäude werden erhalten. Im Falle von Umbaumaßnahmen wird ein Artenschutzler hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen durch den Verlust von Nahrungsflächen können nicht sicher ausgeschlossen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich:

#### Schaffung von Nahrungsflächen

Zur Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit für Vögel und Fledermäuse wird im westlich angrenzenden Grünland ein Kleingewässer mit flacher Uferböschung angelegt (Größe der Wasserfläche ca. 200 m<sup>2</sup>). Im Uferbereich werden einzelne Gebüsche angepflanzt.

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Geschützte Lebensstätten gehen bei Rodungen während der Brutzeit und ggf. bei Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude verloren.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

#### Bauzeitenregelung – Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

## Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

Die gerodeten Gehölze werden innerhalb weniger Tage abgefahren, da diese bei längerer Lagerung von Kleintieren als Versteck genutzt werden oder auch von Vögeln, z. B. Zaunkönig, besiedelt werden können.

### Erhalt der Brutplätze am Gebäude

Die vorhandenen Brutplätze am Bestandsgebäude werden erhalten. Im Falle von Umbaumaßnahmen wird ein Artenschutzplan hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schadungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

## 6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassener Eingriffe folgende Verbote:

**Schadungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

### 6.2.1 Säugetiere

## Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

### 1 Grundinformationen

Arten im UG:  nachgewiesen  potenziell möglich

Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen, Nistkästen und Höhlen an Felsen, Bäumen und Gebäuden als Wochenstuben, sonstige Sommerquartiere und - bei geringem Frost - als Winterquartiere. Einige Arten sind im Flachland auf feuchte, unbeheizte, frostfreie und wenig genutzte Keller/ Bunker als Winterquartier angewiesen. Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen zur Nahrungssuche angefliegen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken und Ufergehölzen von Gewässern.

Lokale Population:

## Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Das Bestandsgebäude weist keine Besiedlungsspuren auf und auch bei einer Ein-/Ausflugbeobachtung in 2020 konnten keine Quartierhinweise festgestellt werden. Die Gehölze weisen keine Höhlungen auf, weshalb Quartiere auch hier ausgeschlossen werden können.

Als Jagd-/ Nahrungshabitat werden von Fledermäusen vor allem insektenreiche Biotope mit Leitstrukturen wie beispielsweise Gewässer und deren Ufer, Waldränder, Gebüsch- und Baumgruppen, Feldgehölze oder Streuobstgebiete bevorzugt. Mittels Detektorbeobachtung konnten im Plangebiet nur Einzeltiere der Zwergfledermaus festgestellt werden. Diese nutzen insbesondere die vorhandenen Strukturen für Jagdflüge, wie die Gehölze am Graben.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. Fledermäuse sind vielfachen Gefährdungen ausgesetzt, so dass durch Summationseffekte Populationseinbußen auch durch den Verlust von Jagdhabitaten möglich sind. In der kontinentalen biogeografischen Region wird der Erhaltungszustand der hier festgestellten Zwergfledermaus als günstig bewertet.

### 2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzung können auf Grund fehlender Quartiervorkommen ausgeschlossen werden. Eine Tötung im Jagdhabitat ist nicht zu erwarten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen durch den Verlust von Nahrungsflächen können nicht sicher ausgeschlossen werden und sind durch intensive Lichtemissionen im Jagdhabitat möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Minimierung der Lichtemissionen der Straßen- / Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

#### Schaffung von Nahrungsflächen

Zur Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit für Vögel und Fledermäuse wird im westlich angrenzenden Grünland ein Kleingewässer mit flacher Uferböschung angelegt (Größe der Wasserfläche ca. 200 m<sup>2</sup>). Im Uferbereich werden einzelne Gebüsche angepflanzt.

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Ein Verlust von Lebensstätten kann auf Grund des Fehlens von Quartieren im Bereich des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

## Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Schädigungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

### 6.2.2 Amphibien

## Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

### 1 Grundinformationen

Arten im UG:  nachgewiesen  potenziell möglich

Moorfroschhabitate zeichnen sich durch hohe Grundwasserstände aus. Besiedelt werden dementsprechend vor allem Nasswiesen, Zwischen-, Nieder- und Flachmoore sowie Erlen- und Birkenbrüche. Die Laichgewässer sind zum Teil meso- bis dystroph. Die für Ostdeutschland durchgeführte Habitatanalyse von Laichgewässern nach SCHIEMENZ & GÜNTHER (1994) ergab eine deutliche Präferenz für Teiche, Weiher, Altwässer und Sölle, gefolgt von Gewässern in Erdaufschlüssen, Gräben, sauren Moorgewässern und Uferbereichen von Seen. Allerdings sollte der pH-Wert des Gewässers nicht zu niedrig liegen, da die Embryonen unterhalb eines Wertes von 4,5 absterben.

Unter den Landhabitaten dominieren Sumpfwiesen und Flachmoore, sonstige Wiesen und Weiden sowie Laub- und Mischwälder (vor allem Au- und Bruchwälder), die in der Regel einen hohen Grundwasserstand aufweisen.

Der Moorfrosch zählt zu den frühlaichenden Arten. Die Anwanderung zu den Laichgewässern findet statt, wenn über mehrere Nächte Lufttemperaturen von mehr als 10°C auftreten. So werden unter günstigen Bedingungen wandernde Moorfrösche manchmal bereits im Februar festgestellt (ZANGE 1997), der Großteil der Tiere findet sich jedoch erst im März am Laichgewässer ein, wobei die Männchen gewöhnlich einige Tage vor den Weibchen anwandern.

Nach dem Abbläuen wandern die Tiere nicht sofort wieder ab, sondern verweilen teilweise mehrere Wochen in der Nähe des Laichgewässers. Die individuelle Aufenthaltsdauer beträgt im Mittel einen Monat (BÜCHS 1987).

Die ersten umgewandelten Frösche können ab Juni festgestellt werden. Gelegentlich findet man frisch metamorphosierte Tiere auch noch bis Anfang September.

Jungtiere wandern oft weiter von den Laichgebieten weg (bis 1000 m) als die Adulten (bis 500 m) (vgl. GELDER & BUTGER 1987, GÜNTHER & NABROWSKI 1996). Im Herbst nähert sich ein Teil der Population wieder dem Laichgewässer, besonders ein Teil der Männchen überwintert auch darin.

#### Lokale Population:

Eine regelmäßige Nutzung des vorhandenen Grabens oder der Grünlandfläche durch Amphibien konnte nicht festgestellt werden. Im Umfeld wurde lediglich einmal ein Moorfrosch und eine Grünfrosch (wahrscheinlich Teichfrosch) beobachtet. Auf Grund der Zerschneidung durch Verkehrswege etc. sind im Bereich des Plangebietes keine regelmäßigen Vorkommen mehr möglich.

Der **Erhaltungszustand** der jeweiligen **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt.

In Mecklenburg-Vorpommern sind die Moorfroschbestände in den letzten Jahren durch großflächige Renaturierungsprojekte und die Förderung der Kleingewässersanierung vielerorts bevorteilt worden. Damit dürfte der langfristige Abwärtstrend mittlerweile gebremst sein. Unverändert negativ entwickeln sich jedoch die Vorkommen in den großflächigen, intensiv genutzten Agrarlandschaften. Der Erhaltungszustand der Art wird in der kontinentalen biogeografischen Region derzeit als ungünstig-unzureichend (sich verschlechternd) bewertet.

### 2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzungen sind bei in das Baufeld einwandernde Amphibien möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

#### Amphibienschutz

Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien und anderer Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung (Baugruben) wird während der Bauphase ein mobile Schutzzaun am westlichen Rand der Vorhabenfläche zur Verhin-

## Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

derung von Einwanderungen errichtet.

Der Graben und die Freifläche werden durch eine ökologische Baubegleitung auf eine Besiedlung überprüft. Im Baufeld befindliche Tiere werden eingefangen und außerhalb des Baufeldes wieder freigelassen.

Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine Schächte (Licht- und Entwässerungsschächte) angelegt, alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung der Schächte (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm).

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen, d. h. Störungen, die sich auf den lokalen Bestand auswirken könnten, sind nicht zu erwarten, da keine Laichgewässer oder bedeutende terrestrische Teilhabitate der Amphibien beeinträchtigt werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung werden keine essentiellen Habitate von Amphibien beansprucht.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden geschützten Tierarten oder Gruppen, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt:

- Teichfrosch

Mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann auch der hinreichende Schutz dieser Tierarten gewährleistet werden.

## 7. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

## 8. Quellenverzeichnis

### **Gesetze, Normen, Richtlinien**

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, berichtigt S. 1436) mit Wirkung vom 29.07.2022.

**Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)** – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

**Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

**NatSchAG M-V** – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

### **Literatur**

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz), 110 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhanges II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RI. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie – Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

- GERLACH, B., DRÖSCHMEISTER, R., LANGGEMACH, T., BORKENHAGEN, K., BUSCH, M., HAUSWIRTH, M., HEINICKE, T., KAMP, J., KARTHÄUSER, J., KÖNIG, C., MARKONES, N., PRIOR, N., TRAUTMANN, S., WAHL, J. & SUDFELDT, C. (2019): Vögel in Deutschland – Übersichten zur Bestandssituation. DDA, BfN, LAG VSW, Münster.
- HACHTTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RÖDER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.
- HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (<http://www.bfn.de>).
- HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.
- LFU (2013) – Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. Augsburg, Oktober 2010, aktualisiert Dezember 2013.
- LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.
- MESCHEDE, A. & HELLER, K.-G. (2002): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. – Münster (Landwirtschaftsverlag) – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 66, 374 S.
- MESCHEDE, A., HELLER, K.-G. & BOYE, P. (2002): Ökologie, Wanderungen und Genetik von Fledermäusen in Wäldern – Untersuchungen als Grundlage für den Fledermausschutz. – Münster (Landwirtschaftsverlag) – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 71: 81-98.
- PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. *Nyctalus* (N.F.) 12 (1): S. 3-14.
- RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – *Oecologia* 126 (3): 363-370.
- SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – *Philippia* 10/3: 157-248.
- SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.
- SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNE, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.
- SÜDBECK, P., ANDRETTKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
- WEDDELING, K., HACHTTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. *Naturschutz und Biologische Vielfalt* 20: 217-276.
- WEDDELING, K., HACHTTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. *Naturschutz und Biologische Vielfalt* 20: 277-317.

### **Internetquellen**

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>
- Steckbriefe der FFH-Arten: [http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh\\_arten.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm)
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands: <http://www.feldherpetologie.de/atlas/>

**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.

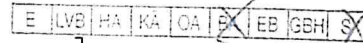
**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Vorpommern**  
- Der Amtsleiter -



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 / 506.2.75.151.2 / 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 m<sup>2</sup> auf ca. 1250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto: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.