

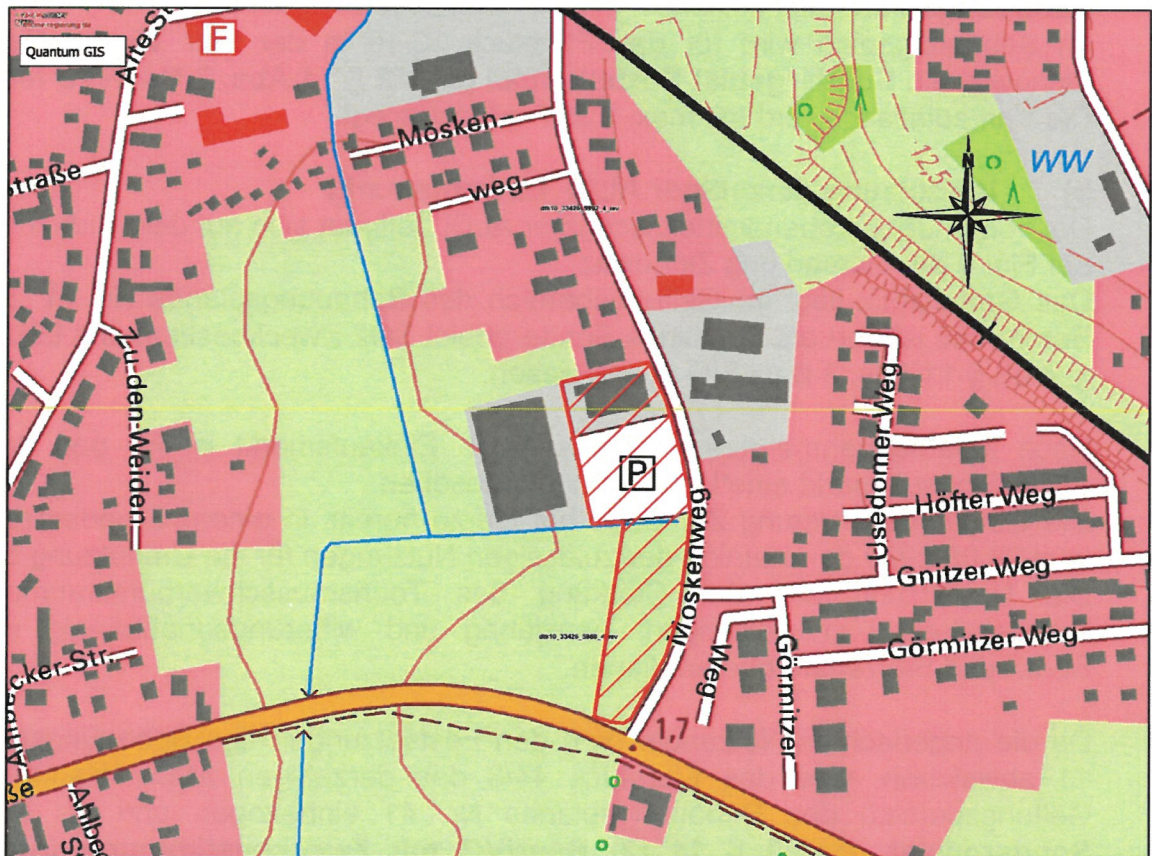
**Bekanntmachung der Gemeinde des Ostseebad Zinnowitz  
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau ALDI-  
Einkaufsmarkt“ westlich Möskenweg/nördlich B 111  
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

**1.**

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 19.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau ALDI-Einkaufsmarkt“ westlich Möskenweg/nördlich B 111 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz beschlossen.

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

|            |  |
|------------|--|
| Gemarkung  | Zinnowitz  |
| Flur       | 9  |
| Flurstücke | 44/3 (Grundstück derzeitiger ALDI- Einkaufsmarkt),<br>45/4, 45/8, 46/7 (Parkplatz derzeitiger ALDI- Einkaufsmarkt)<br>45/11 teilweise, 46/9 teilweise<br>(Parkplatz „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“)<br>47/3 teilweise (Graben) |
| Flur       | 15   |
| Flurstücke | 33/10 (Grundstück Neubau ALDI- Einkaufsmarkt)  |
| Fläche     | rd. 1,3 ha   |



Das Bebauungsplangebiet Nr. 41 wird begrenzt:

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

## 2.

### Planerfordernis und Planinhalt

#### a) **Neubau ALDI- Einkaufsmarkt**

Die ALDI- Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG beabsichtigt den am Möskenweg vorhandenen Lebensmitteldiscounter ALDI durch einen Neubau auf dem südlich angrenzenden Flurstück 33/10 in der Flur 15 der 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. Sie hat daher bereits gesamtgemeindliche Planungen auf das Vorhaben abgestimmt.

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 ALDI- Marktneubau ist daher zunächst ein **Bebauungsplan** aufzustellen.

Im Bebauungsplan wird für das Flurstück 33/10 in der Flur 15 der Gemarkung Zinnowitz ein **Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO** festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird mit max. 1.267 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### b) **Umnutzung derzeitiger ALDI- Einkaufsmarkt**

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 „Sportpark Barge“ und ist dort als Sonstiges Sondergebiet SO2 Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Nach Inbetriebnahme des Neubaus ALDI- Einkaufsmarkt ist für den derzeitigen ALDI- Einkaufsmarkt eine Umnutzung vorgesehen.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat hierzu bereits in einem Grundsatzbeschluss vom 08.08.2020 den Katalog der zulässigen Nutzungen für die Umnutzung bestimmt. Die Umnutzung soll der Stärkung des Tourismusschwerpunktraumes durch Bereitstellung von vielfältigen, ganzjährig und witterungsunabhängig nutzbaren Sport- und Freizeitangeboten dienen.

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 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung touristische Infrastruktur** festgesetzt.

Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

### c) Neuordnung der verkehrlichen Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die vorhandene Zu- und Abfahrt zum Möskenweg erfolgen.

Bei der inneren Erschließung des Plangebietes sind insbesondere folgende verkehrstechnische Anforderungen zu berücksichtigen:

- Flächenbedarf für die erforderlichen Parkplätze für den geplanten ALDI-Einkaufsmarkt und das Umnutzungsgrundstück,
- Sicherung der Umfahrten für Lieferfahrzeuge,
- Berücksichtigung des verkehrlichen Anschlusses der westlich anschließenden Grundstücke (gemischte Bauflächen lt. FNP),
- Perspektivausrichtung des „Sport- und Freizeitzentrums Zinnowitz“ und
- geplanter Ausbaus der Kreuzung B111/Möskenweg entsprechend den Empfehlungen der vorliegenden Machbarkeits- & Verkehrsuntersuchung

Daher werden die v.g. Verkehrsflächen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 41 einbezogen.

### 3.

#### 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), durchgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 41 werden folgende Planteile erarbeitet:

- **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.

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

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

- 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 zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung werden in einer **Schalltechnischen Untersuchung** und in einer **Verkehrsuntersuchung** ermittelt, bewertet und Maßnahmen für eine umweltverträgliche Einbindung des Vorhabens in das Ortsgefüge festgesetzt.

- Notwendige Maßnahmen des vorbeugenden Küsten- und Hochwasserschutzes werden mit dem StALU Vorpommern abgestimmt.
- Die medienseitige Erschließung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Träger der Ver- und Entsorgung.

#### 4.

##### **Kostenübernahme**

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 entstehenden Kosten sind durch die ALDI- Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG zu tragen.

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

#### 5.

##### **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

#### 6.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz, den 11.11.2021

  
F. Krüggel  
1. stellv. Bürgermeister

- Siegel -



Die Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage [www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de) veröffentlicht.

Die Bekanntmachung erfolgte am 24.11.2021 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 24.11.2021 gez. Lachnit

