

GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

ZUR
2. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 5
„Dünenstraße“

für das Hotel Asgard's Meereswarte, Dünenstraße 18, 19 und das Hotel Asgard, Dünenstraße 20



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 01.07.2019 - 02.08.2019

ENTWURFSFASSUNG VON 05-2019

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich der 2. Planänderung	3
2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung	4 - 5
3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 7
4. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes	8 - 15
5. Aufstellungsverfahren	16 - 18
6. Rechtsgrundlagen	19
7. Nachrichtliche Hinweise der Behörden	20 - 23

ANLAGEN

- promenadenseitige Ansicht des Hotels Asgard's Meereswarte mit Gestaltungsentwurf für den eingeschossigen Vorbau und die Nachrüstung von Balkonen
- promenadenseitige Ansicht des Hotels Asgard mit Gestaltungsentwurf für den Wintergarten und die Nachrüstung von Balkonen

1. Geltungsbereich der 2. Planänderung

Geltungsbereich

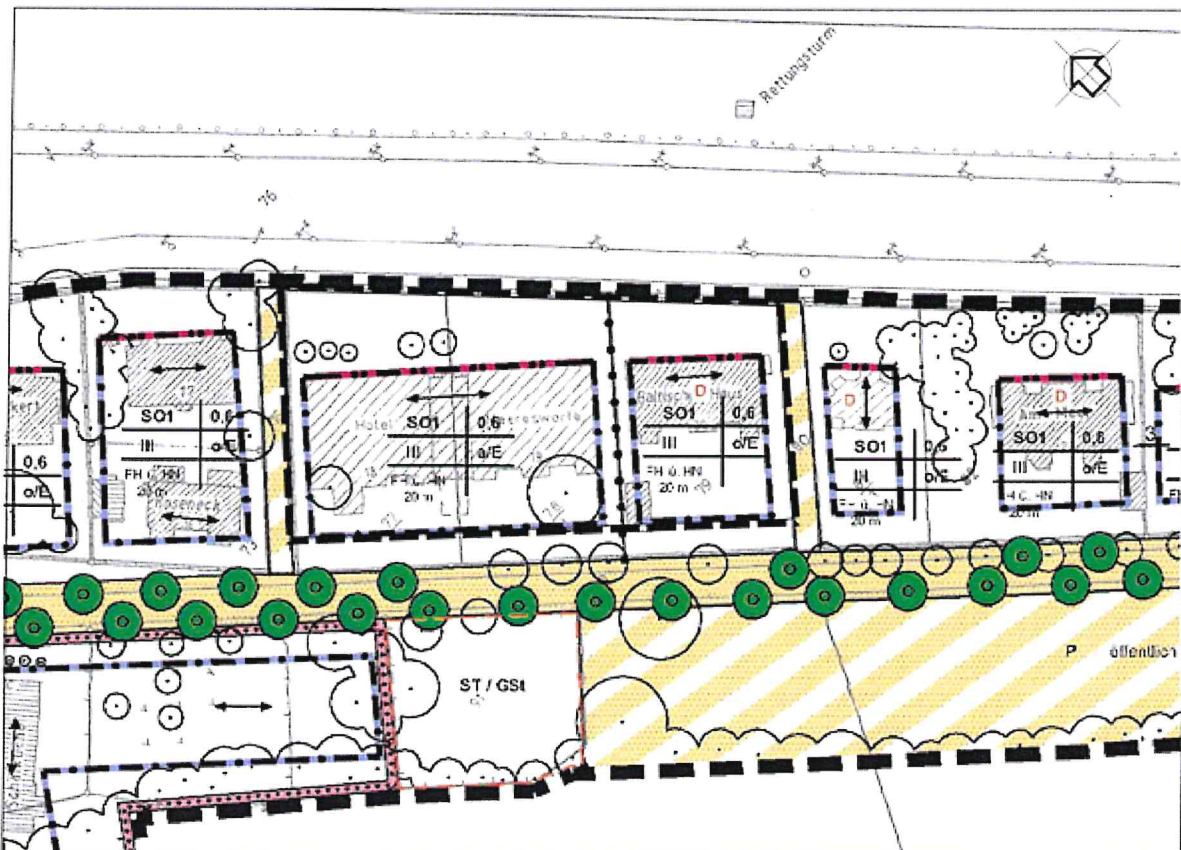
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	8
Flurstücke	77/1, 78/1 teilweise und 79 teilweise
Fläche	rd. 4.725 m ²

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 (im Folgenden als Ursprungssatzung bezeichnet) umschließt die zur Bäderarchitektur zählende Bebauung zwischen Strandpromenade und Dünenstraße einschl. Grundstücken südlich der Dünenstraße.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst lediglich eine Teilfläche des Grundstückes Hotel Asgard's Meeresswarte, Dünenstraße 18, 19 (Flurstücke 77/1 und 78/1) und eine Teilfläche des Grundstückes Hotel Asgard, Dünenstraße 20 (Flurstück 79).

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um eine Teilfläche des Flurstückes 77/1 ergänzt sowie die zulässigen Bautiefen der beiden Hotelbauten vollständig einbezogen.

Die Geltungsbereichserweiterung wurde erforderlich, da die Festsetzungen zum Vorbau Asgard's Meeresswarte auch das Flurstück 77/1 betreffen und die Regelungen zu Balkonen und Dachgauben den gesamten Baukörper berühren.



2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen Baumaßnahmen durchzuführen, die zu einer Erhöhung der Beherbergungsqualität sowie zur funktionellen und städtebaulichen Aufwertung der Hotels beitragen.

- Hotel Asgard's Meereswarte, Dünenstraße 18, 19 (Flurstücke 77/1 und 78/1)

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade einen eingeschossigen Vorbau zu errichten. Der Anbau soll eine Breite von 16 m und eine Tiefe von 5 m aufweisen und in Anpassung an den bestehenden Glasverbinder als Stahl- Glaskonstruktion ausgeführt werden.

Der Bereich des geplanten Anbaus wird als Außensitzfläche für ein öffentliches Café genutzt. Die Außensitzflächen sind witterungsbedingt nur eingeschränkt nutzbar. Daher soll mit dem Vorbau eine ganzjährige Nutzung der Sitzflächen gesichert werden.

Im Rahmen der Bestandssanierung sollen am West- und am Ostgiebel Balkone für die dahinterliegenden Gästezimmer ergänzt werden. Bestehende Dachflächenfenster sollen durch Gauben ersetzt werden.

- Hotel Asgard, Dünenstraße 20 (Flurstück 79)

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade einen Wintergarten zu errichten. Der Wintergarten ist freistehend oder als Anbau in einer Breite von 11 m und einer Tiefe von 6 m vorgesehen.

Für die promenadenseitigen Außensitzflächen soll eine saisonale Überspannung mit Markisen als Schutz vor Sonne und Regen zugelassen werden.

Im Erdgeschoss des Hotels Asgard befinden sich die gastronomischen Einrichtungen, die auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.

Die Außensitzflächen verfügen derzeit über keine Anlagen für Schutz vor Wind und Regen und sind daher auch nur eingeschränkt nutzbar.

Es ist daher beabsichtigt, auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade einen Wintergarten zu errichten, der eine ganzjährige Nutzung für die öffentliche Gastronomie ermöglicht.

Für die verbleibenden Außensitzflächen soll die Attraktivität und damit die Auslastung der Gastronomie durch die Zulassung von witterungsabweisenden Markisen verbessert werden.

Am West- und am Ostgiebel sollen Balkone für die dahinterliegenden Gästezimmer errichtet werden.

Das Hotel Asgard ist ein Baudenkmal. Dies ist bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen und das Einvernehmen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden nachzuweisen.

Mit den vorgesehenen Investitionen wird die Qualität der gastronomischen Einrichtungen durch eine großzügige und lichtdurchflutete Gestaltung weiter angehoben.

Die Nachrüstung der Balkone und der Ersatz der Dachflächenfenster durch Gauben tragen dazu bei, die Aufenthaltsqualität der Gästezimmer zu erhöhen und die Raumaufteilungen zu optimieren.

Hinsichtlich des Ersatzes der Dachflächenfenster durch Gauben sind die Festsetzungen der Ursprungssatzung gemäß Text (Teil B), Punkt 9.1.1. (4) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster einzuhalten.

Der Eingriff in den Dachraum durch Einbau zusätzlicher Gauben, die wesentliche Auswirkungen auf die Fassadenansicht, die Geschossigkeit und die Belange des Denkmalschutzes haben können, sind nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Hierzu ist der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Vorfeld zur Beurteilung der Planung eine Fassadenabwicklung vorzulegen und die Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu führen.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz unterstützt die Planungsabsichten der Grundstückseigentümer, da diese zu einer weiteren qualitativen Aufwertung der touristischen Infrastruktur beitragen.

Die Umsetzung der Planänderung ist nicht mit einer Kapazitätserhöhung der Hotelbetten verbunden.

Die geplanten Vorhaben weichen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 ab. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der vorgesehenen baulichen Maßnahmen ist daher zunächst eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich, in der für die geplanten Vorhaben, insbesondere die Zulässigkeitsfestsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den gestalterischen Vorschriften, getroffen werden.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat daher mit Beschluss vom 23.10.2018 das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dünenstraße“ eingeleitet.

3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.
- 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).
- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Es befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebietes und nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Das Planänderungsgebiet berührt das Küstenschutzgebiet Zinnowitz bis Bansin. Durch die mit der Planänderung vorgesehenen Baumaßnahmen sind keine Auswirkungen auf das Küstenschutzgebiet verbunden.

Die für den Bebauungsplan Nr. 5 getroffenen gebietsspezifischen Festsetzungen zum Natur- und Umweltschutz behalten im Rahmen der 2. Änderung ihre Gültigkeit.

- Das Plangebiet liegt gemäß Punkt 5.5.1 (2) RREP VP in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind in die Planung einzustellen sowie die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes oberhalb von 5 m NHN kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 02.01.2019 werden raumordnerische Belange durch die Planänderung nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zinnowitz entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung von 2004 ist das Planänderungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Sondergebietsausweisung beibehalten.

4. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes

Planzeichnung (Teil A)

Plan oben

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 04-2019.

nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1 : 1.000 nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung ergänzt.

Entsprechend den aktuellen Planungsabsichten werden gegenüber der Ursprungssatzung folgende Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Plan oben) vorgenommen:

- Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes wurden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 im Bereich des Planänderungsgebietes ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

- Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 (2) und (4) BauNVO
i.V.m.
Perlenschnur gemäß § 16 (5) BauNVO

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 sind zur Strandpromenade Baulinien festgesetzt, die der Sicherung der historischen Bebauungsstruktur dienen. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die gemäß Ursprungssatzung promenadenseitig festgesetzten Baulinien durch folgende Bauvorhaben überschritten werden:

- Hotel Asgard's Meereswarte
Im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade soll ein eingeschossiger Vorbau mit einer Breite von 16 m und einer Tiefe von 5 m errichtet werden.
- Hotel Asgard
Auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade soll ein Wintergarten freistehend oder als Anbau in einer Breite von 11 m und in einer Tiefe von 6 m errichtet werden.
Bei Umsetzung der freistehenden Variante beträgt der Abstand zur Baulinie 3,20 m. Geprüft wird noch die Möglichkeit der Verbindung zwischen Bestandsbebauung und geplantem Wintergarten durch einen überdachten Durchgang.

Um dem Architekten den notwendigen Planungsspielraum einzuräumen, wird daher ein Baufeld mit den Abmaßen 11,00 m x 9,20 m benötigt.

Diese Überschreitungen sind durch die in der Ursprungssatzung unter *B Textliche Festsetzungen* in Punkt 3* definierten Ausnahmen zu den Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO nicht gedeckt und können auch nicht über Ausnahmen geregelt werden.

**Als Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien ist zur Gliederung der Fassade in Abschnitte ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 1,5 m zulässig.*

Eingeschossige Vorbauten sind als Ausnahme auch außerhalb der festgesetzten Baulinien zulässig, wenn im Bestand bereits Vorbauten vorhanden sind und die Größe und der Umfang von Neu- oder Ersatzbauten nicht wesentlich von diesen abweichen.

Daher sollen für den geplanten Vorbau und den geplanten Wintergarten Baugrenzen ausgewiesen werden.

Die mit der Überschreitung der Baulinien einbezogenen Flächen werden mit einer Perlenschnur (Planzeichen 15.14 der PlanZV - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes hinsichtlich Geschossigkeit) abgrenzt und in einer gesonderten Nutzungsschablone eine Begrenzung auf eingeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass durch die Bauvorhaben die städtebauliche Aspekte und die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt und eine Beeinträchtigung der historischen Fassadenansichten ausgeschlossen werden kann.

Die in der Ursprungssatzung auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 78/1 und 79 festgesetzte Perlenschnur zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb der Baugebiete wurde übernommen.

Anmerkung:

Aus der Planzeichnung (Teil A) ist ersichtlich, dass außerhalb der seitlichen Baugrenzen zwischen den beiden Hotels ein eingeschossiger Zwischenbau errichtet wurde. Gemäß Text (Teil B) *B Textliche Festsetzungen* ist in Punkt 3 „als Ausnahme eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss zur baulichen Verbindung von zwei Gebäuden zulässig, wenn die Wirkung der Hauptbaukörper als Solitäre eindeutig erhalten bleibt.“

Die notwendige Vereinigungsbaulast liegt vor.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die gemäß Ursprungssatzung für das Planänderungsgebiet festgesetzten Baugrenzen durch die Nachrüstung von Balkonen überschritten werden.

Hierfür werden im Text (Teil B) unter *B Textliche Festsetzungen* in Punkt 3 Ausnahmeregelungen getroffen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll die gemäß Ursprungssatzung für das Hotel Asgard festgesetzte Baulinie durch eine saisonale Überspannung der promenadenseitigen Außensitzflächen mit Markisen als Schutz vor Sonne und Regen überschritten werden.

Hierfür wird im Text (Teil B) unter *B Textliche Festsetzungen* unter den *Sonstigen Gestaltungsvorschriften* in einem zusätzlichen Punkt 9.2.3 eine Ausnahmeregelung getroffen.

- Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Die Ursprungssatzung weist innerhalb der Grünflächen des Hotels Asgard's Meereswarte sieben unter Erhalt stehende Einzelbäume aus. Diese Bäume waren bereits bei dem Erwerb des Hotels durch die neuen Eigentümer nicht mehr vorhanden. Die Grundstückseigentümer haben im Zuge der Neugestaltung der Freianlagen anspruchsvolle Grünflächen mit Bäumen und Strauchflächen angelegt, so dass bereits ein umfangreicher Grünausgleich gegeben ist. Eine sich durch den Verlust der Bäume ergebende Kompensationsverpflichtung wird nicht als erforderlich erachtet. Auf eine Darstellung von zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes kann verzichtet werden.

Text (Teil B)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der *Gestaltungssatzung für den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz*, die seit 27.09.2000 rechtskräftig ist.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sollen zur Erhaltung der Bäderarchitektur beitragen.

„Für das Ostseebad Zinnowitz ist die Erhaltung des historisch gewachsenen Ortsbildes gerade auch in wirtschaftlicher Hinsicht von enormer Bedeutung, da es in unmittelbarem Zusammenhang mit der Attraktivität und der Anziehungskraft des Ortes auf seine Besucher steht.

Ziel dieser Satzung ist es deshalb, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und die notwendigen Veränderungen und Erneuerungen der Bausubstanz sowie die Gestaltung von Neubauten, Werbeanlagen und Freiflächen so zu regeln, dass sie sich in die historischen Strukturen einfügen.“

Die Regelungsinhalte spiegeln sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 wider.

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 wurden auf den Plan übernommen und gelten für die 2. Änderung fort.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wurden Zusätze aufgenommen, die der Untersetzung der zeichnerischen Darstellungen und der rechtssicheren Regelung der Zulässigkeiten/Ausnahmen im Planänderungsgebiet dienen.

Die Zusätze, betreffend die Punkte **B 1.1.**, **B 3.**, **B. 9.1.1.**, **B 9.1.2.** und **9.2.3.**, werden durch gesonderten Hinweis sowie in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

1.1. Sonstiges Sondergebiet - SO 1

gemäß § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung:

Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung

Zulässig sind folgende Nutzungen:

1. Einrichtungen der Fremdenbeherbergung,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter, sofern sie dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. In Untergeschossen bzw. Erdgeschossen Einzelhandelsbetriebe, sofern diese im untergeordneten Flächenverhältnis zur Hauptnutzung in dem jeweiligen Geschoß stehen.
2. Sonstige Wohnungen in Gebäuden, die bereits als Wohngebäude genutzt werden.

Unzulässig sind:

Vergnügungsstätten

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

(1)

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO.

(2)

Zusätzlich zu den gemäß Punkt 1.1 zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen zulässig:

- **Hotel Asgard's Meereswarte**
 - **Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade mit der Zweckbestimmung Gastraum,**
 - **Nachrüstung von Balkonen am West- und am Ostgiebel für die dahinterliegenden Gästezimmer und**
 - **Ersetzen bestehender Dachflächenfenster durch Gauben.**

- **Hotel Asgard**
 - **Errichtung eines Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade mit der Zweckbestimmung Gastraum,**
 - **Nachrüstung von Balkonen am West- und am Ostgiebel für die dahinterliegenden Gästezimmer und**
 - **saisonale Überspannung der promenadenseitigen Außensitzflächen mit Markisen als Schutz vor Sonne und Regen.**

Begründung der Zusätze:

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die im Änderungsgebiet zulässigen Nutzungen klar zu definieren.

Mit Umsetzung des Vorbaus und des Wintergartens werden die bisher als Außensitzflächen der gastronomischen Einrichtungen witterungsbedingt nur beschränkt nutzbaren Flächen einer ganzjährigen Bewirtschaftung zugeführt.

Die Nachrüstung der Balkone und die Maßnahmen der Dachgestaltung dienen der qualitativen Verbesserung der Beherbergungseinrichtungen.

Zur Veranschaulichung der Planungsvorstellungen sind in der **ANLAGE** zur Begründung die promenadenseitigen Ansichten der Hotels Asgard's Meereswarte und Asgard mit Skizzierung der beantragten Vorhaben Vorbau, Wintergarten und die Nachrüstung von Balkonen beigelegt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Ausnahme zu den Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO

Als Ausnahme ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss zur baulichen Verbindung von zwei Gebäuden zulässig, wenn die Wirkung der Hauptbaukörper als Solitäre eindeutig erhalten bleibt.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

Als Ausnahme ist für das Hotel Asgard's Meereswarte und für das Hotel Asgard eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen an den West- und Ostgiebeln um maximal 2 m durch jeweils über alle drei Etagen reichende Balkonanlagen zulässig.

Begründung des Zusatzes:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die gemäß Ursprungssatzung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone überschritten werden.

Am Hotel Asgard's Meereswarte und am Hotel Asgard sollen über alle drei Etagen Balkone in einer Tiefe von maximal 2 m für die dahinterliegenden Gästezimmer errichtet werden, um die Aufenthaltsqualität der Gästezimmer zu erhöhen.

Die Überschreitungen durch die Balokone sind durch die in der Ursprungssatzung unter *B Textliche Festsetzungen* in Punkt 3** definierten Ausnahme zu den Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO nicht gedeckt.

**Als Ausnahme ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss zur baulichen Verbindung von zwei Gebäuden zulässig, wenn die Wirkung der Hauptbaukörper als Solitäre eindeutig erhalten bleibt.

Um die Zulässigkeit der Balkone zu regeln werden daher oben zitierte Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen festgesetzt.

9. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

9.1. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

9.1.1. Dächer

(3) Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarze oder grauschwarze Ziegel, Betondachsteine oder Pappbahnen und Schindeln zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch Eindeckungen aus Metall zulässig. Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie flächig in die Dachebene eingebunden sind und die Farbe der Dachhaut haben.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

Zusätzlich zu den gemäß Punkt 9.1.1(3) zulässigen Dacheindeckungen ist folgende Dacheindeckung zulässig:

Für die Dacheindeckung des eingeschossigen Vorbaus im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard's Meereswarte und des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard werden zusätzlich Glaskonstruktionen zugelassen.

9.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen

Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein. Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen, glänzende Materialien, wie z. B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig.

Die Grundfarbe der Fassade muss weiß sein und eine matte Oberfläche aufweisen. Statt reinem Weiß soll weiß mit bis zu 5 % Schwarzanteil und bis zu 2 % Buntanteil, also sehr helle gelbliche, rötliche, bläuliche oder grünliche Grautöne verwendet werden.

Für Baudenkmale sind auch andere Farbgebungen zulässig, wenn sie dem historischen Zustand entsprechen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

Zusätzlich zu der gemäß Punkt 9.1.2 zulässigen Gestaltung der Außenwandflächen ist folgende Fassadenoberfläche zulässig:

Für die Fassadenoberflächen des eingeschossigen Vorbaus im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard's Meereswarte und des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard werden zusätzlich Glaskonstruktionen zugelassen.

Begründung der Zusätze:

Da für die Dach- und Fassadengestaltung bisher keine großflächigen Glasflächen zugelassen sind, soll dies im Rahmen der 2. Änderung geregelt werden.

Vorbau und Wintergarten sollen in einer Stahl- Glaskonstruktion ausgeführt werden.

Damit wird sichergestellt, dass durch die in transparenter Bauweise auszuführenden Bauvorhaben die städtebaulichen Aspekte, die zeitgemäßen Nutzungsanforderungen sowie die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden und eine Beeinträchtigung der historischen Fassadenansichten ausgeschlossen wird.

9.2. Sonstige Gestaltungsvorschriften

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

9.2.3 Witterungsschutz für Außensitzflächen

Für die promenadenseitigen Außensitzflächen des Hotels Asgards wird eine saisonale Überspannung mit Markisen als nicht feststehende Überdachung zugelassen.

Begründung des Zusatze:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll die gemäß Ursprungssatzung für das Hotel Asgard festgesetzte Baulinie durch eine saisonale Überspannung der promenadenseitigen Außensitzflächen mit Markisen als Schutz vor Sonne und Regen überschritten werden.

Diese Überschreitung ist durch die in der Ursprungssatzung unter *B Textliche Festsetzungen* in Punkt 3* definierten Ausnahmen zu den Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO nicht gedeckt und sollen daher über eine Ausnahme geregelt werden.

Die Zulassung der Ausnahme trägt dazu bei, den Nutzungszeitraum der Außensitzflächen zu verlängern und die Aufenthaltsqualität für die Gäste zu erhöhen.

Nutzungsschablonen

a)

Für das Planänderungsgebiet wurden auf die Planzeichnung (Teil A) die Nutzungsschablonen gemäß Ursprungssatzung übernommen, die folgende Festlegungen enthalten:

Art der baulichen Nutzung	SO 1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO Zweckbestimmung: Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,6 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO III drei Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 BauNVO FH über HN 20 m Firsthöhe gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
Bauweise	a abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Auf die in der Ursprungssatzung vorgenommene Untersetzung der Bauweise durch die Festsetzung als Einzelhäuser wurde aufgrund der Bestandssituation verzichtet.

b)

Die Baufelder für den eingeschossigen Vorbau im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard's Meereswarte und für den Wintergarten auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard wurden jeweils mit einer gesonderten Nutzungsschablone ergänzt. Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl und Bauweise bleiben gegenüber der Ursprungssatzung unverändert.

Die Geschossigkeit wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wurde aufgrund der Eingeschossigkeit verzichtet, da es sich um untergeordnete Gebäudeteile handelt.

5. Aufstellungsverfahren

Aufstellungsverfahren

Die Planänderung wird nach § 13a (4) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Entsprechend § 13a (3) 1. BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Hierzu war in einem ersten Planungsschritt der Nachweis zu führen, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 1. und 2. BauGB vorliegen.

Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nach § 13 a Abs. 1 BauGB im Wesentlichen:

- dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innentwicklung dient;
- dass die festzusetzende, voraussichtlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche (GR)
 - a. weniger als 20.000 m² beträgt; wobei Grundflächen von in engem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen mitzurechnen sind, oder
 - b. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat;
- dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist; die UVP-Pflicht wird nach den Vorschriften des UVPG festgestellt; gegebenenfalls ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG durchzuführen und
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Mit der Umsetzung der Planänderung werden kleinteiligen Standortreserven in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt. Die Grundzüge der Ursprungssatzung werden durch die 2. Änderung nicht berührt.

Der Schwellenwert der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall, auch unter Berücksichtigung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang existierenden Bebauungspläne, wird deutlich unterschritten.

Nach den Vorschriften des UVPG besteht für die geplanten Baumaßnahmen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Wirkungsbereich des Planänderungsgebietes befinden sich keine EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura- 2000- Gebietes.

Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung der Planvorhaben mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Zudem werden der Vorbau und der Wintergarten auf Flächen errichtet, die bereits jetzt versiegelt sind, so dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen.

Planbestandteile:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablonen und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken und nachrichtlicher verkleinerter Darstellung eines Auszuges aus der Planzeichnung der Ursprungssatzung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

Verfahrensstand:

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am **23.10.2018** den **Beschluss zur Aufstellung** der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst und den Beschluss im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 21.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Mit Schreiben der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom **21.11.2018** wurde die **Planungsanzeige** vorgenommen.
- Der **Planentwurf** der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 **von 05-2019** wird der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 i.V. m. § 13a BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da diese die Grundzüge der Ursprungssatzung nicht berührt, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entwickelt wird und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt.

6. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), Inkrafttreten gemäß Art. 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 5. 9. 2011

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter *Hinweise im Punkt C 8* jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

7. Nachrichtliche Hinweise der Behörden

Im Rahmen der Planungsanzeige sind folgende nachrichtlichen Hinweise eingegangen.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Stellungnahme vom 21.12.2018)

- **Amt für Bau und Naturschutz, Sachgebiet Tiefbau**

„Während der Bautätigkeit ist darauf zu achten, dass der Radweg nördlich der zu bebauenden Grundstücke nicht verschmutzt oder beschädigt wird. Die Benutzung des Radweges ist jederzeit zu gewährleisten. Auf eventuelle Gefahren oder Behinderungen ist rechtzeitig hinzuweisen.“

Südlich des Planänderungsgebietes verlaufen auf der Dünenstraße drei aufeinander liegende überregionale Radfernwege.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Investitionen zur Erhöhung der Qualität der Hotels geschaffen werden.

Daher werden die Belange der auf der Dünenstraße verlaufenden überregionalen Radfernwege durch die Planänderung nicht berührt.

- **Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalenschutz,
Sachbereich Bodendenkmalpflege**

„Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.“

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. „Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.“

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist."

Die geforderte textliche Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen wurde bereits in der Ursprungsfassung der Planung im Text (Teil B) unter „C2 Hinweise zum Bodendenkmalschutz“ berücksichtigt. Diese Hinweise gelten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 fort.

- **Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz,
Sachbereich Baudenkmalpflege**

„Nach § 1 (3) DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben.

Bei dem Hotel (Asgard) handelt es sich um ein in der Liste des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingetragenes Baudenkmal:

- Positionsnummer OVP 1936, Hotel (Asgard), Dünenstraße 20

Dieses ist gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) ein geschütztes Baudenkmal.

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Die nachstehenden Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.
2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Denkmal bedürfen der einvernehmlichen Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 (1) DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmenbeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzureichen.
3. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

Durch die Bauherren ist im Rahmen der Bauantragsverfahren eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wird im Änderungsverfahren beteiligt.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,
Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Das Vorhaben befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nr. MV-WSG-1848-03 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). (H)

Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. (A)

Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)“

Im Text (Teil B) wird unter Hinweise im Punkt „**C 7 Trinkwasserschutz**“ ein entsprechender Hinweis aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

- Diese Stellungnahme gilt nicht als verkehrsrechtliche Anordnung i. S. v. § 45 StVO! Seitens des Baulastträgers ist - rechtzeitig vor Fertigstellung - ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen. Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie - eventuell notwendig werdender Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist - wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.“

Durch die Bauherren sind die Hinweise des Straßenverkehrsamtes im Rahmen der Planung und Bauausführung zu beachten.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

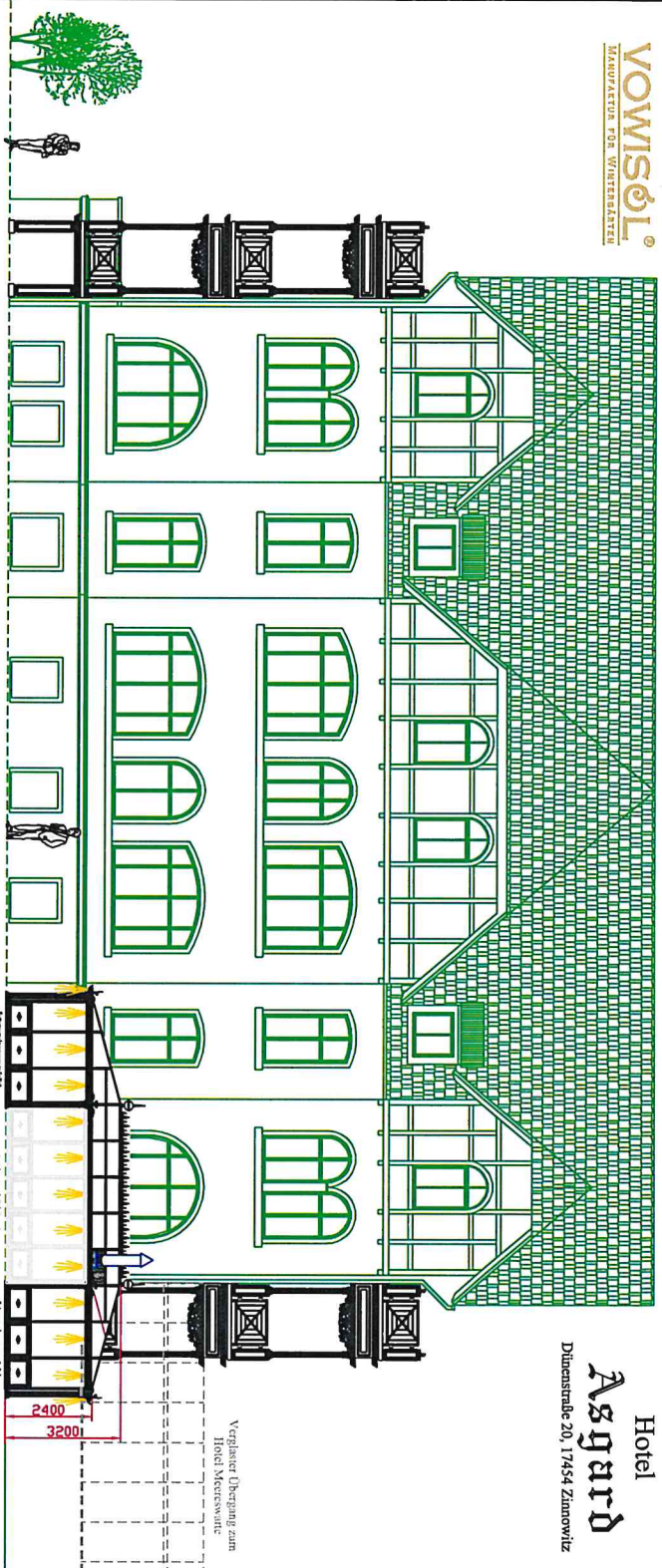
Das Planänderungsgebiet ist voll erschlossen.

Da die Inhalte der Planänderung nicht zu einer Kapazitätserhöhung führen, sondern nur der Qualitätssteigerung der Beherbergungseinrichtungen dienen, ist nach Umsetzung der Planungen mit keiner nennenswerten Erhöhung des Bedarfes im Bereich der Medienversorgung zu rechnen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

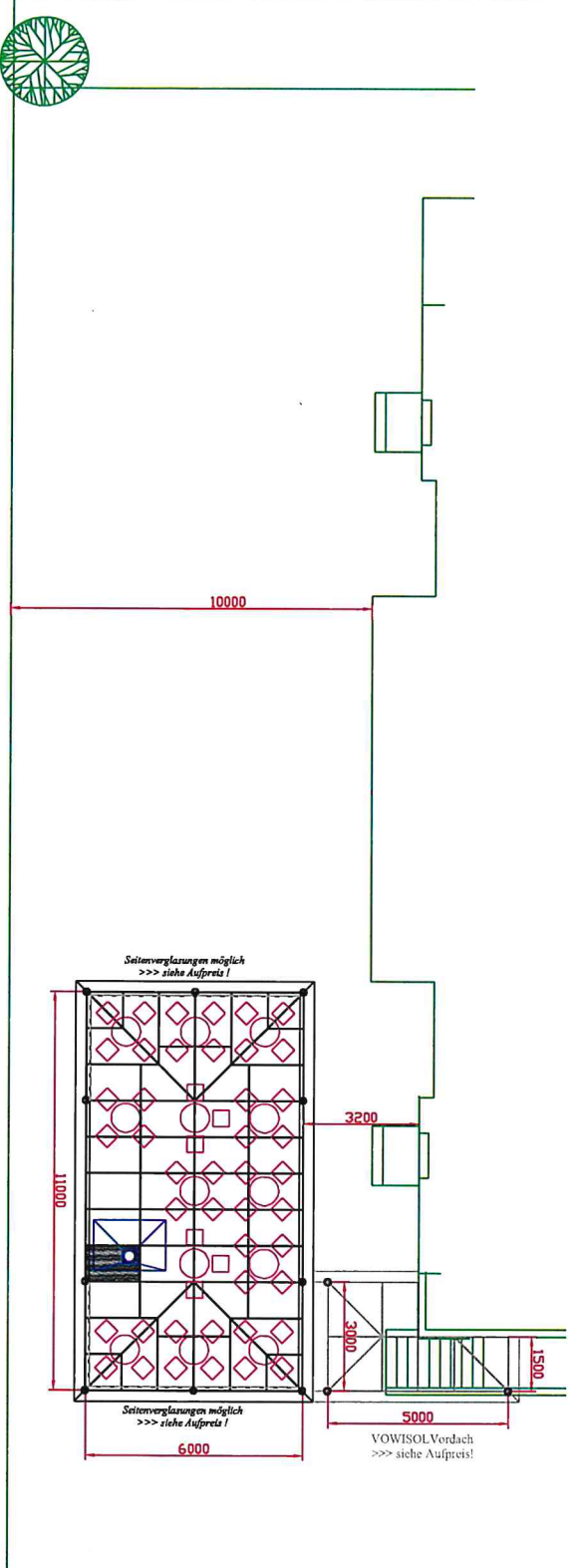
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Mai 2019

Der Bürgermeister



Verplasterter Übergang zum Hotel Meeresseite

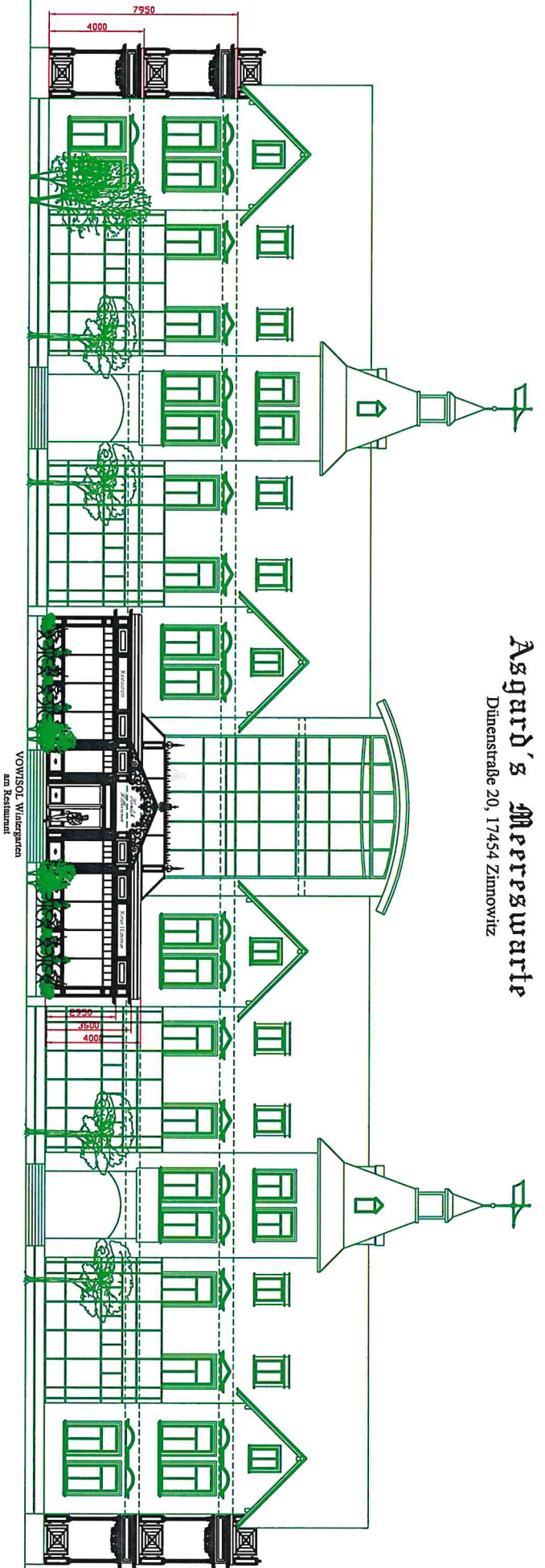
VOWISOL Terrassendach
Variante 1



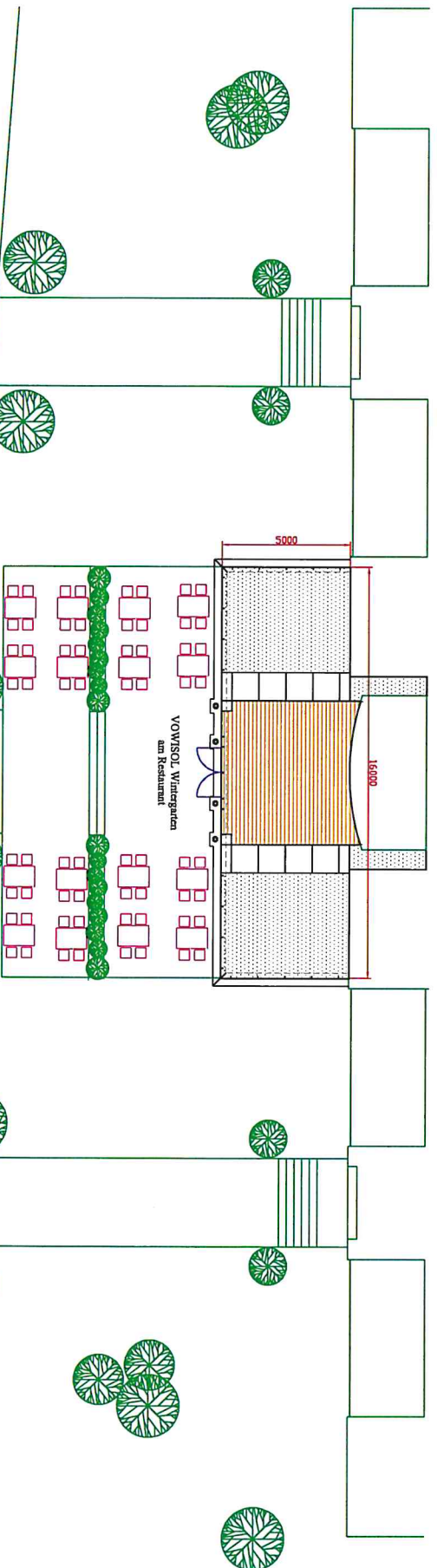
RW diese Zeichnung sind jeglicher gesetzlichen unbefugtlich. 7 In Anspruch genommen. Ohne unsere schriftliche Genehmigung darf diese Zeichnung nicht kopiert oder verändert werden. In nicht dritten Personen zugänglich gemacht werden.

Asgard's Møttestuar

Dünenstraße 20, 17454 Zimmowitz



VOWISOL
MANUFAKTUR FÜR WINTERGÄRTEN



Für diese Zeichnung wird jeglicher gesetzliche Urheberrechtlicher Schutz in _____ Jahr genommen. Ohne unsere schriftliche Genehmigung darf diese Zeichnung nicht kopiert oder _____, halftüchtig, auch nicht dritten Personen zugänglich gemacht werden.