

**GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

**zur
2. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“
- Textbebauungsplan -**



SATZUNGSFASSUNG VON 04-2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1.0 BEGRÜNDUNG DES PLANERFORDERNISSES	3 - 9
1.1 Städtebauliche Ausgangssituation	3 - 4
1.2 Bisherige Gesetzeslage vor der BauGB-/BauNVO- Novelle vom 13.05.2017	5 - 7
1.3 Aktuelle Gesetzeslage und Planerfordernis	7 - 9
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	10 - 16
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	10
2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11 - 12
2.3 Flächennutzungsplan	12
2.4 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	13 - 14
2.5 Rechtsgrundlagen	14 - 15
2.6 Verfahrensstand	15 - 16
3.0 TEXT (TEIL B) gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	17 - 44
4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	44 - 48

1.0 BEGRÜNDUNG DES PLANERFORDERNISSES

1.1 Städtebauliche Ausgangssituation

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 möchte die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen vornehmen.

Insbesondere soll eine rechtssichere Regelung der zulässigen Ferienwohnnutzung erfolgen, die der Gemeinde und den Behörden als verlässlicher Entscheidungsrahmen dient.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Zeitraum von 1993 bis 2003 war eine durchgängige Bebauungsstruktur nur entlang der Neuen Strandstraße und der Dr. - Wachsmann- Straße vorhanden.

Der Bereich Neue Strandstraße/östliche Dr. - Wachsmann- Straße war durch straßenbegleitende ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise gekennzeichnet. Die Hauptgebäude wiesen im Erdgeschoss vornehmlich kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und im Obergeschoss Wohn- und Ferienwohnnutzung auf.

Der Bereich Salzhorstweg/westliche Dr. - Wachsmann - Straße war durch eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. zweigeschossige Gebäude mit flachem Sattel geprägt.

Es dominierte Dauerwohnnutzung mit vereinzelt Unterlagerungen.

Die innenliegenden Plangebietsflächen wiesen vereinzelte Wohnbebauung, diversen Bestand an Nebengebäuden, Haus- und Kleingärten, Gemeinschaftsgaragen und handwerklich orientierte Gewerbeflächen auf bzw. waren unbebaut.

Eine städtebauliche Neuordnung der Flächen war dringend geboten, die ein erhebliches Potential an innerörtlichen Entwicklungsflächen aufwies.

Als Entwicklungsziele für den Bebauungsplan Nr. 3 wurden formuliert:

(Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3)

- *Die Sicherung und Entwicklung mischgebietstypischer Nutzungen (insb. Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen) entlang der Neuen Strandstraße/Dr. - Wachsmann-Straße bis in Höhe des Kulturhauses als Ergänzung des Geschäftsbereiches in der Ortsmitte.*
- *Die Arrondierung und Ergänzung der straßenbegleitenden Wohnhausbebauung entlang des Salzhorstweges/Dr. - Wachsmann-Straße.*
- *Die Entwicklung von Wohngebieten im Gebietsinneren zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Hierbei soll die tatsächlich feststellbare Nachfrage in der Gemeinde nach Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser Berücksichtigung finden.*
- *Der Neubau und die Ergänzung notwendiger Erschließungsstraßen und -wege entsprechend verkehrlicher Notwendigkeiten.*

- *Die Sicherung und Entwicklung eines öffentlichen Nord-Süd-Grünzuges in der Verbindung Kulturhaus/Bahnhof unter Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des vorhandenen Baumbestandes.*

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 wurde entsprechend der städtebaulichen Ausgangssituation und der Zielsetzungen in Baugebiete aufgeteilt, die als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Salzhorstweg“ ist seit dem 12.01.2003 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ zur Regelung der Hausvorzonengestaltung an der Neuen Strandstraße und an der Dr. - Wachsmann - Straße ist seit dem 06.08.2008 rechtskräftig.

Nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 wurde die Grundstücksneuordnung und Erschließung des Plangebietes durchgeführt und die Baugrundstücke an Ansiedlungswillige veräußert.

Die Gesamtkapazität an Wohneinheiten wurde mit 150 WE prognostiziert, wovon der größte Teil, vorwiegend in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, bereits realisiert ist. Nur wenige Grundstücke sind noch unbebaut.

Anhand der im Amt Usedom Nord vorliegenden Statistiken hat sich gezeigt, dass im Plangebiet Ferienwohnnutzungen von einigem Gewicht etabliert wurden. Die Anzahl der realisierten Ferienwohnungen wird mit rd. 50 Einheiten beziffert. Betroffen sind alle Baugebiete. Der Schwerpunkt liegt in den Reinen Wohngebieten am Sanddornweg, Fliederweg und Schlehenweg.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat den Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt, um vorwiegend für die einheimische Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen und kleine Betriebe des Handwerks, Dienstleistungsgewerbes uam. anzusiedeln bzw. zu sichern.

Mit Umsetzung der Planungen hat sich jedoch gezeigt, dass aufgrund der Attraktivität des Standortes eine Verdrängung einheimischer Bauherrn stattgefunden hat und damit steigende Grundstücks-, Miet- und Gebäudepreise einhergehen.

Geltende Gesetze und die Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden nicht beachtet.

1.2 Bisherige Gesetzeslage vor der BauGB-/BauNVO- Novelle vom 13.05.2017

Für die im Bebauungsplangebiet Nr. 3 umgesetzten Dauerwohnungen und Ferienwohnungen gilt als rechtliche Grundlage die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültige Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) i.V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.

Wie folgt wurde damit im Bebauungsplangebiet Nr. 3 umgegangen:

- **Reine und Allgemeine Wohngebiete**

Festsetzungen:

Zugelassen wurden nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauNVO Wohngebäude. Ausnahmsweise zugelassen wurden kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 (3) BauNVO bzw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) BauNVO.

Je Wohngebäude wurden maximal zwei Wohnungen zugelassen. Als Ausnahme wurde für eine der Wohnungen die Nutzung als Ferienwohnung - die einem wechselnden Personenkreis zum Aufenthalt dient - zugelassen.

Die Festsetzungen sind widersprüchlich.

Entsprechend der BauNVO 1990 waren Ferienwohnungen nur in Ferienhausgebieten gemäß § 10 (4) BauNVO zulässig. Diverse Beschlüsse von OVGs (z. B. OVG Greifswald, B. v. 28.12.2007-3M 190/07) stellten klar, dass Ferienwohnungen in Reinen und Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sind. Entsprechend den damaligen Rechtsprechungen wurden Ferienwohnungen nicht den Beherbergungsbetrieben zugeordnet.

Praxisbeispiele:

- Um dieses „Dilemma“ zu umgehen, wurden in den Anträgen auf Ausnahme die Ferienwohnungen häufig als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes angemeldet. Aus den Bauantragsunterlagen war jedoch ersichtlich, dass es sich aufgrund des Nutzungskonzeptes um Ferienwohnungen handelte. Daher musste die Bauaufsichtsbehörde die Anträge entsprechend der Sach- und Rechtslage ablehnen.
- Diverse Gebäude wurden als Wohngebäude für Dauerwohnnutzung angezeigt, später jedoch teilweise oder vollständig als Ferienwohnungen umgenutzt. Öffentlich sichtbar wird dies vornehmlich durch die Vermietungsangebote vor Ort oder im Internet.
- Die zulässige Anzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude wurde nicht beachtet. Es wurden drei und mehr Wohnungen je Wohngebäude etabliert. Auch hier erfolgte teilweise oder vollständig eine Umnutzung als Ferienwohnungen.

- Verstöße sind auch zu verzeichnen bei der Auslegung des bauplanungsrechtlichen Begriffes von Doppelhäusern und der damit zulässigen Kapazitäten. „Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 (2) BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.“ (Kommentierung BauNVO)
Jede Doppelhaushälfte stellt damit ein eigenständiges Wohngebäude dar, in dem jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.
Wird das Gebäude auf einem Grundstück errichtet, so stellt dies kein Doppelhaus dar, so dass maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

- **Mischgebiete 1 und 2**

Festsetzungen:

Zugelassen wurden im Mischgebiet MI 1 nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie **Betriebe des Beherbergungsgewerbes.**

Zugelassen wurden im Mischgebiet MI 2 nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Je Wohngebäude wurden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

Als Ausnahme wurde für eine der Wohnungen die Nutzung als Ferienwohnung - die einem wechselnden Personenkreis zum Aufenthalt dient - zugelassen.

Die Festsetzungen sind ebenfalls widersprüchlich, da entsprechend der BauNVO 1990 Ferienwohnungen nur in Ferienhausgebieten gemäß § 10 (4) BauNVO als zulässig erklärt wurden.

Damit wären in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotels und Pensionen zulässig.

Bei den Mischgebieten MI 1 und MI 2 handelt es sich um die Überplanung gewachsener Bebauungsstrukturen mit teilweise größeren zweigeschossigen Baukörpern mit mehreren Wohneinheiten.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude nur für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete gelten sollte. Die Heilung erfolgt im Rahmen der 2. Änderung.

Praxisbeispiele:

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 stellt sich die Situation etwas anders als in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten dar, da es sich um gewachsene Bebauungsstrukturen handelt, die sich überwiegend als Wohn- und Geschäftshäuser darstellen. Diese sind im Wesentlichen durch Unterlagerungen gekennzeichnet, die Einzelhandelseinrichtungen, Büros, Gastronomie etc., beherbergen. Die Obergeschosse werden überwiegend zu Wohnzwecken und für die Beherbergung genutzt.

Es sind auch Gebäude vorhanden, die ausschließlich der Beherbergung dienen.

Auch hier musste festgestellt werden, dass auf einigen Grundstücken Ferienwohnungen angelegt wurden, die als Betrieb des Beherbergungsgewerbes angemeldet wurden, obwohl die für einen solchen Betrieb typischen Merkmale wie Möblierung, beherbergungstypische Räume für die Versorgung der Urlauber etc., fehlen und die Räumlichkeiten zwar für einen wechselnden Personenkreis, jedoch auf Dauer, sowie zur Selbstversorgung, angelegt wurden.

Die steigende Anzahl von Ferienwohnungen führte zu einer Überfremdung der Wohngebiete. Es treten nachbarschaftliche Konflikte auf, da Dauerwohnen und Ferienwohnen u.a. unterschiedliche Nutzungsintensitäten aufgrund der ständig wechselnden Personenkreise und der Abweichungen in der tageszeitlichen Nutzung der Freiflächen aufweisen.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sieht die Gefahr, dass in den Wohngebieten die beabsichtigte überwiegende Dauerwohnnutzung nicht mehr dauerhaft gesichert werden kann. Um dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken, soll eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt werden.

1.3 Aktuelle Gesetzeslage und Planerfordernis

Mit der BauGB-/BauNVO- Novelle vom 13.05.2017 wurde u. a. in die BauNVO zusätzlich der **§ 13 a Ferienwohnungen** aufgenommen, der eine Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten gemäß § 2 bis § 7 BauNVO wie folgt vornimmt:

*„**Räume oder Gebäude**, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den **nicht störenden Gewerbebetrieben** nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und **§ 4 Absatz 3 Nummer 2** oder zu den **Gewerbebetrieben** nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, **§ 6 Absatz 2 Nummer 4**, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3.*

Abweichend von Satz 1 können **Räume** nach Satz 1 in den übrigen Fällen **insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung** zu den **Betrieben des Beherbergungsgewerbes** nach **§ 4 Absatz 3 Nummer 1**, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, **§ 6 Absatz 2 Nummer 3**, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den **kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1** gehören.“

(In Fettdruck wurden die für den Bebauungsplan Nr. 3 relevanten Regelungen hervorgehoben.)

Daraus resultiert das **Planerfordernis gemäß § 1 (3) BauGB**, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

(§ 1 (5) BauGB)

Mit einem **Textbebauungsplan** sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

„Mit Augenmaß“ werden einerseits Änderungen festgesetzt, die der beabsichtigten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen und andererseits für die Grundstückseigentümer keine Bauverhinderung sondern eine klare Richtschnur für die Umsetzung der zulässigen Nutzungen darstellen.

Konkret sollen auf Grundlage des § 13 a Ferienwohnungen hinsichtlich der Ferienwohnnutzung folgende Regelungen erfolgen, die unter Punkt 3.0 der Begründung ausführlich erläutert werden.

- **Reine und Allgemeine Wohngebiete:**

- Gemäß der in § 13 a BauNVO erfolgten Klarstellung der Zuordnung von Ferienwohnungen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 (3) 1. BauNVO bzw. zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) 1. BauNVO sollen Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt werden.

- Zur Steuerung des Entwicklungspotentials an Ferienwohneinheiten wird festgesetzt, dass
 - je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen ist,
 - je Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen zulässig sind und
 - bei Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten die zweite Wohnung wahlweise als Ferienwohnung zugelassen wird.

Dies bedeutet, dass Hauptgebäude mit einer ausschließlichen Ferienwohnnutzung nicht zulässig sind.

Vorherrschend soll die Dauerwohnnutzung gesichert werden.

Der Gebietscharakter der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wird so langfristig gesichert.

- **Mischgebiete MI 1 und MI 2**

- Gemäß der in § 13 a BauNVO erfolgten Klarstellung der Zuordnung von Ferienwohnungen zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) 3. BauNVO sollen Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt werden.
- Abweichend von den Regelungen für das Mischgebiet MI 1 wurden in der Ursprungssatzung im Mischgebiet MI 2 Sonstige Gewerbebetriebe zugelassen. Zu den gemäß § 6 (2) 4. BauNVO zulässigen Sonstigen Gewerbebetrieben zählen i.V.m. § 13 a BauNVO Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen.
- Beschränkungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude werden nicht erlassen.

Damit sind im Mischgebiet MI 2 auch Gebäude zulässig, die ausschließlich der Ferienwohnnutzung dienen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen, der untergeordnete Größe des Mischgebietes MI 2 im Verhältnis zum gesamten Plangebiet, wird diese Regelung auch unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung beibehalten.

Um sicherzustellen, dass bis zur Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die befürchtete Fehlentwicklung der Überfrachtung mit Ferienwohnungen nicht weiter voranschreitet, wurde von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz gleichzeitig mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine **Veränderungssperre** erlassen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Lage im Raum

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

Geographisch liegt die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Westen der Insel Usedom auf einer ca. 2 km breiten Landzunge zwischen Ostsee und Achterwasser.

Sie wird begrenzt durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow (Westen), Zempin (Osten) und Lütow (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 Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Salzhorstweg“ befindet sich im Ortskern des Ostseebades Zinnowitz.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Dr. - Wachsmann - Straße
- im Osten durch die Neue Strandstraße
- im Süden durch die Straße Am Bahnhof und
- im Westen durch den Salzhorstweg.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (Ursprungssatzung).

Gemäß dem Katasterplan von 11-2017 gehören folgende Grundstücke zum Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	13
Flurstücke	14, 15/1, 15/2, 16/1-16/2, 17/1, 18/1-18/3, 20/1, 21/1, 23, 24/1, 24/2, 25/1-25/2, 27, 28/1-28/2, 29, 30, 31, 32, 33/1, 35/1-35/2, 36/4, 36/6-36/7, 38, 40/1-40/5, 40/11, 41/1-41/3, 41/6-41/10, 41/12-41/23, 41/25, 41/27-41/38, 41/40-41/46, 41/50-41/61, 41/64-41/77, 41/79, 41/82-41/84, 41/86-41/88, 41/90-41/97, 41/99-41/142, 41/144-41/146, 41/148-41/149, 41/151-41/156, 41/158-41/181, 41/183-41/191, 44/1, 44/6, 44/12, 45, 46/4-46/5, 52, 76/22, 77/2, 113/1, 113/3-113/4, 113/6-113/7, 114

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 15,9 ha.

2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 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 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 soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln.“ (Punkt 3.1.3 (8) RREP VP)
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Die Aufstellung der Planänderung dient der dauerhaften Sicherung des Gebietscharakters des Bebauungsplanes Nr. 3.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 27.02.2018 im Rahmen der Planungsanzeige und vom 30.03.2020 zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB festgestellt:

„Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die Änderung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Die Zielsetzungen der Planänderung können somit mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht werden. (§ 1 (4) BauGB)

2.3 Flächennutzungsplan

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

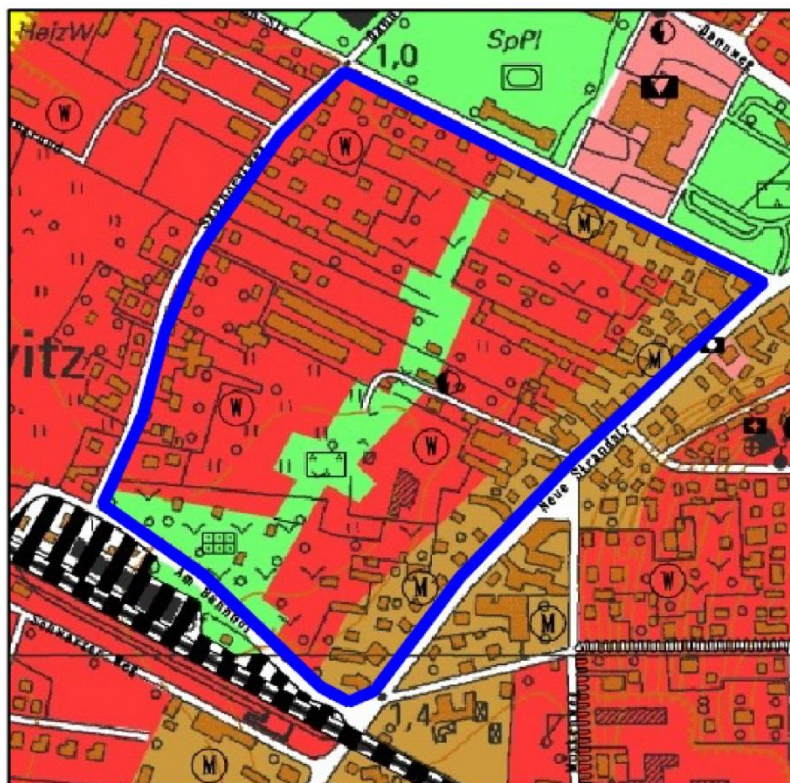
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung von 03- 2004 ist das Plangebiet als

- Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO,
- Gemischte Baufläche gemäß § 6 BauNVO und
- Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingärten gemäß § 5 (2) 5 BauGB

ausgewiesen.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen stimmt mit den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 3 überein.

Somit befinden sich die Planungsziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.



Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. In der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 berücksichtigt.

2.4 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Aufstellungsverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 2. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht berühren.

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

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V wurden in den planerischen Festsetzungen beachtet.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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) war nicht anzuwenden.

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 2. Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bedarf keiner Genehmigung. Die Bekanntmachung der Planänderung kann nach Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgenommen werden.

Planbestandteile

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird als **Textbebauungsplan** aufgestellt.

- Die Planzeichnung (Teil A) in der Fassung der 2. Änderung ist lediglich nachrichtlich auf dem Plan dargestellt.
- Die zwischenzeitlichen Veränderungen im katastermäßigen Bestand sind durch Abbildung des Katasterplanes von 11-2017 mit Darstellung der Geltungsbereichsgrenzen und in den Standortangaben berücksichtigt.

Eine katastermäßige Aktualisierung der Planzeichnung (Teil A) wurde wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes im Hinblick auf das Planungsziel nicht vorgenommen.

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst somit ausschließlich den Text (Teil B) und die dazugehörige Begründung.

2.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 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 durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 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 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- 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

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter „C Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“ im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.6 Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am **21.11.2017** die **Aufstellung** der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ beschlossen und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 20.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

In der öffentlichen Sitzung am **21.11.2017** hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz die Satzung über die **Veränderungssperre** i.V.m. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen und in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 15.10.2019 um ein weiteres Jahr verlängert.

- Die **Planungsanzeige** zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit Schreiben vom **20.12.2017** über den Landkreis Vorpommern - Greifswald an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden in der Planaufstellung beachtet.
- Die Gremien der Gemeinde haben sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung mit den aktuellen gesetzlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Bewahrung des Gebietscharakters des Plangebietes auseinandergesetzt und auf dieser Grundlage eine Anpassung der textlichen Festsetzungen vorgenommen, die sich in der **Entwurfssfassung von 11-2019** widerspiegeln.
- Nach Billigung des Entwurfes durch die Gemeindevertretung Zinnowitz wurden die Entwurfsunterlagen von 11-2019, bestehend aus Text (Teil B) und Begründung, im Zeitraum vom 03.02.2020 bis zum 06.03.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung berührten Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefördert.

- 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 erfolgte.

3.0 TEXT (TEIL B) gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Der Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 wurde vollständig auf den Plan übernommen.

Es wurden Festsetzungen gestrichen, für die gemäß der 2. Änderung geänderte Festsetzungen getroffen wurden, die auf den aktuellen gesetzlichen Grundlagen basieren und eine rechtssichere Beurteilung der Bauvorhaben ermöglichen. Gleichzeitig wurden damit Widersprüche zu den in der Planzeichnung (Teil A) enthaltenen Nutzungsschablonen ausgeräumt. Die textlichen Änderungen bzw. Zusätze wurden als eingerückter Text durch gesonderten Hinweis sowie in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

Die Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, die nicht gestrichen wurden, gelten für die 2. Änderung fort.

Die in der Planzeichnung (Teil A) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 enthaltenen Nutzungsschablonen gelten unverändert für die 2. Änderung fort.

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet - WR

gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

~~Zulässig sind nach § 3 (2) BauNVO Wohngebäude.~~

~~Ausnahmsweise zulässig sind nach § 3 (3) BauNVO nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.~~

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3(1) bis § 3 (4) BauNVO.

(1)

Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

(2)

Zulässig sind gemäß § 3 (2) und § 3 (3) 1. BauNVO:

1. Wohngebäude

Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

3. Die gemäß § 3 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 13 a BauNVO zur Errichtung von Ferienwohnungen werden auf Grundlage des

§ 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt.

(3)

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3 (3) BauNVO:

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und**
- 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Begründung der Änderungen:

Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit wird für die Definition des Reinen Wohngebietes die im § 3 der derzeit gültigen Fassung der BauNVO enthaltene Gliederung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als Ansatz verwendet.

Absatz (1)

Es wird klargestellt, dass Reine Wohngebiete dem Wohnen dienen.

Absatz (2)

Gemäß § 3 (2) BauNVO sind Wohngebäude zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind in den auf der Planzeichnung (Teil A) angeordneten Nutzungsschablonen definiert.

Die Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Überschreitungen der GRZ von 0,3 bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO werden somit zugelassen.

Die Novellierung der BauNVO stellt in § 3 (4) BauNVO klar, dass zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Novellierung der BauNVO sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.“ (z. B. in Form einer kleinen privaten Einrichtung (Tagesmutter))

Gemäß der in § 13 a BauNVO erfolgten Zuordnung von Ferienwohnungen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 (3) 1. BauNVO sollen Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Absatz (3)

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen, da diese der infrastrukturellen Ausstattung der Wohngebiete dienen.

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater u.a.m.) sind zugelassen, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Reine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet, eingestuft werden können.

Im Text (Teil B) wurden unter Punkt „6. Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden für die WR- und WA - Gebiete gemäß § 9 (1) 6 BauGB“ zusätzliche Steuerungsfestsetzungen für das Entwicklungspotential an Ferienwohneinheiten aufgenommen, die den Gebietscharakter der Reinen Wohngebiete langfristig sichern.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. **§ 1 (5) und (6) BauNVO**

~~Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:~~

- ~~1. Wohngebäude,~~
- ~~2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,~~
- ~~3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.~~

~~Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 (3) BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes.~~

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO.

(1)

Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2)

Zulässig sind gemäß § 4 (2) und § 4 (3) 1. BauNVO:

- 1. Wohngebäude,**
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**
- 4. Die gemäß § 4 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.V.m. § 13 a BauNVO zur Errichtung von Ferienwohnungen werden auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt.**

(3)

Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO zur Errichtung von

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,**
- Anlagen für Verwaltung,**
- Gartenbaubetrieben und**
- Tankstellen.**

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Begründung der Änderungen:

Der Definition des Allgemeinen Wohngebietes liegt die im § 4 der derzeit gültigen Fassung der BauNVO enthaltene Gliederung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu Grunde.

Absatz (1)

Es wird klargestellt, dass Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen.

Absatz (2)

Die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen ohne Ausschlüsse zugelassen werden. Hierzu gehören die Wohngebäude und die unter 2. und 3. aufgeführten Einrichtungen und Anlagen, die der infrastrukturellen Ausstattung des Allgemeinen Wohngebietes dienen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind in den auf der Planzeichnung (Teil A) angeordneten Nutzungsschablonen definiert.

Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Überschreitungen der GRZ von 0,3 bis zu einer GRZ von 0,45 durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO werden zugelassen.

Gemäß der in § 13 a BauNVO erfolgten Zuordnung von Ferienwohnungen zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) 1. BauNVO sollen Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Im Text (Teil B) wurden unter Punkt „6. Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden für die WR- und WA - Gebiete gemäß § 9 (1) 6 BauGB“ zusätzliche Steuerungsfestsetzungen für das Entwicklungspotential an Ferienwohneinheiten aufgenommen, die den Gebietscharakter der Allgemeinen Wohngebiete langfristig sichern.

Absatz (3)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO werden nicht zugelassen, um mögliche Störquellen für die angestrebte Wohnruhe zu minimieren.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Gemäß § 13 a BauNVO gehören Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 (3) 2. BauNVO.

Die Anlage von Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb soll nicht zugelassen werden, um Gebäude, die ausschließlich der Ferienwohnnutzung dienen, auszuschließen.

Somit sind Ferienwohnungen nur als Betrieb des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) 1. BauNVO zulässig.

1.3 Mischgebiet - MI 1

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

~~Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:~~

- ~~1. Wohngebäude,~~
- ~~2. Geschäfts- und Bürogebäude,~~
- ~~3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.~~

~~Ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.~~

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Festgesetzt wird das Mischgebiet MI 1 gemäß § 6 (1) und § 6 (2) 1. bis 3. und 8. BauNVO

(1)

Gemäß § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2)

Zulässig sind im Mischgebiet MI 1 folgende bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1. bis 3. und 8. BauNVO:

- **Wohngebäude,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
Zu den gemäß § 6 (2) 3. BauNVO zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen i.V.m. § 13 a BauNVO Räume für Ferienwohnungen, wenn diese einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung stehen.
- **Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2. in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.**

(3)

(3.1)

Nicht zulässig sind folgende bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 4. bis 7. BauNVO:

- **sonstige Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **Gartenbaubetriebe und**
- **Tankstellen.**

(3.2)

Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2. BauNVO außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Begründung der Änderungen:

Der Ursprungssatzung war der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht rechtseindeutig zu entnehmen.

Daher wird für die Definition des Mischgebietes MI1 die im § 6 der derzeit gültigen Fassung der BauNVO enthaltene Gliederung als Festsetzungsgrundlage angewendet.

Absatz (1)

Es wird klargestellt, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Die Ausweisung als Mischgebiet MI 1 erfolgt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Mischnutzung sowie zur Erschließung von Flächenreserven in dem Gebiet.

Absatz (2)

Von den gemäß § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sollen im Mischgebiet MI 1 nur bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1. bis 3. und 8. BauNVO zugelassen werden.

Die Funktion des Mischgebietes besteht in einer qualitativen und quantitativen Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Die gemäß § 6 (2) 1. bis 3. und 8. BauNVO zulässigen Nutzungen stellen die gewünschte städtebaulich - funktionale Nutzungsvielfalt und ein für das Gebiet und das Wohnumfeld verträgliches Nebeneinander sicher.

Gemäß der in § 13 a BauNVO erfolgten Zuordnung von Ferienwohnungen zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) 3. BauNVO sollen Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Beschränkungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude werden nicht erlassen. Die Ferienwohnungen sind nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig, so dass der Gebietscharakter der Mischgebiete sichergestellt ist.

Gemäß § 6 (2) 8. BauNVO können in Mischgebieten auch Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO („Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.“) in den Teilen des Gebietes zugelassen werden, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Von den unter den Begriffstypus Vergnügungstätten fallenden Unterarten wären für eine eingeschränkte kerngebietsuntypische Nutzung nur Spiel- und Automatenhallen relevant.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind den auf der Planzeichnung (Teil A) angeordneten Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Die Gebäude sind in offener oder abweichender Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen zulässig. Die Definition der abweichenden Bauweise ist im Text (Teil B) unter Punkt „3. Bauweise“ geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen der GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,6 durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO werden zugelassen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit maximal 0,8 bestimmt.

Absatz (3)

Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes ausgeschlossen.

Maßgeblich für den Ausschluss sind der hohe Störungsgrad der Einrichtungen, die bestehende Struktur der Mischgebiete und die umgebende Wohnnutzung.

Im Gemeindegebiet stehen an geeigneten Stellen Flächen für die ausgeschlossenen Nutzungen zur Verfügung.

Aufgrund der zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) 1. bis 3. und 8. BauNVO bleiben die Eigenart und Nutzungsvielfalt im Mischgebiet MI 1 gewahrt.

Abweichend von der Ursprungssatzung sollen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) 2. BauNVO außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden.

1.4 Mischgebiet - MI 2

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

~~Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:~~

- ~~1. Wohngebäude,~~
- ~~2. Geschäfts- und Bürogebäude,~~
- ~~3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~
- ~~4. sonstige Gewerbebetriebe,~~
- ~~5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.~~

~~Ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.~~

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Festgesetzt wird das Mischgebiet MI 2 gemäß § 6 (1) und § 6 (2) 1.- 5. und 8. BauNVO

(1)

Gemäß § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2)

Zulässig sind im Mischgebiet MI 2 folgende bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1.- 5. und 8. BauNVO:

- **Wohngebäude,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
Zu den gemäß § 6 (2) 3. BauNVO zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen i.V.m. § 13 a BauNVO Räume für Ferienwohnungen, wenn diese einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung stehen.
- **Sonstige Gewerbebetriebe,**
Zu den gemäß § 6 (2) 4. BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben zählen i.V.m. § 13 a BauNVO Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen.
- **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und**
- **Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2. in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.**

(3)

(3.1)

Nicht zulässig sind folgende bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 6. und 7. BauNVO:

- **Gartenbaubetriebe und**
- **Tankstellen.**

(3.2)

Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) 2. BauNVO außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Begründung der Änderungen:

Der Definition des Mischgebietes MI 2 liegt die im § 6 der derzeit gültigen Fassung der BauNVO enthaltene Gliederung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu Grunde.

Absatz (1)

Es wird klargestellt, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Die Ausweisung als Mischgebiet MI 2 erfolgt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Mischnutzung sowie zur Erschließung von Flächenreserven in dem Gebiet.

Absatz (2)

Von den gemäß § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sollen im Mischgebiet MI 2 nur bauliche Anlagen gemäß § 6 (2) 1. bis 5. und 8. BauNVO zugelassen werden.

Die Funktion des Mischgebietes besteht in einer qualitativen und quantitativen Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Die gemäß § 6 (2) 1. bis 5. und 8. BauNVO zulässigen Nutzungen stellen die gewünschte städtebaulich - funktionale Nutzungsvielfalt und ein für das Gebiet und das Wohnumfeld verträgliches Nebeneinander sicher.

Gemäß der in § 13 a BauNVO erfolgten Klarstellung der Zuordnung von Ferienwohnungen zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) 3. BauNVO sollen Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Beschränkungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude werden nicht erlassen. Die Ferienwohnungen sind nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig, so dass der Gebietscharakter der Mischgebiete sichergestellt ist.

In der Ursprungssatzung wurden abweichend von den Regelungen für das Mischgebiet MI 1 für das Mischgebiet MI 2 Sonstige Gewerbebetriebe zugelassen.

Zu den gemäß § 6 (2) 4. BauNVO zulässigen Sonstigen Gewerbebetrieben zählen i.V.m. § 13 a BauNVO Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen. Damit sind im Mischgebiet MI 2 auch Gebäude zulässig, die ausschließlich der Ferienwohnnutzung dienen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur, der untergeordnete Größe des Mischgebietes MI 2 im Verhältnis zum gesamten Plangebiet, wird diese Regelung auch unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung beibehalten.

Gemäß § 6 (2) 8. BauNVO können in Mischgebieten auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO („Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.“) in den Teilen des Gebiets zugelassen werden, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Von den unter den Begriffstypus Vergnügungsstätten fallenden Unterarten wären für eine eingeschränkte kerngebietsuntypische Nutzung nur Spiel- und Automatenhallen relevant.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind in den auf der Planzeichnung (Teil A) angeordneten Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen der GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,6 durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO werden zugelassen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit maximal 0,8 bestimmt.

Absatz (3)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes ausgeschlossen.

Abweichend von der Ursprungssatzung sollen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2. BauNVO außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden.

Maßgeblich für den Ausschluss sind der hohe Störungsgrad der Einrichtungen, die bestehende Struktur des Mischgebietes und die umgebende Wohnnutzung.

Im Gemeindegebiet stehen an geeigneten Stellen Flächen für die ausgeschlossenen Nutzungen zur Verfügung.

Aufgrund der zugelassenen Nutzungen gemäß § 6 (2) 1. bis 5. und 8. BauNVO bleiben die Eigenart und Nutzungsvielfalt im Mischgebiet gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m **§§ 16 - 21 a BauNVO**

~~2.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO~~

~~Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze sowie als zwingend festgesetzt.~~

~~In den entsprechend festgesetzten Gebieten ist ein ausgebautes Dachgeschoss auch als Dachvollgeschoss (DV) i.S. § 2 (6) LBauO M-V zulässig.~~

2.2 — Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO

Traufhöhe

~~Die Traufhöhe darf gemessen von der Oberfläche der nächstgelegenen ausgebauten Verkehrsfläche folgende Höhen nicht überschreiten:~~

~~für eingeschossige Gebäude 3,90 m~~

~~für zweigeschossige Gebäude 6,90 m~~

~~(Zur Erläuterung siehe Systemquerschnitte unter dem Punkt Hinweise)~~

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Definition der Traufhöhe:

Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) bezeichnen den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmittlinie und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Begründung der Änderungen:

Die Festsetzungen gemäß Punkt 2.1 entfallen ersatzlos. Die Regelungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung (Teil A) getroffen.

Der Begriff Dachvollgeschoss hat keine bauplanungsrechtliche Grundlage und ist auch nicht in den Nutzungsschablonen verzeichnet.

Die Regelung, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum zu errichten ist, erfolgte über die Festlegung von Traufhöhen.

Die Festsetzungen gemäß Punkt 2.2 entfallen, da diese Widersprüche zu den in den Nutzungsschablonen getroffenen Regelungen aufweisen.

Die Festlegungen zur Traufhöhe gemäß den Nutzungsschablonen sind bindend.

Die Änderung der Definition der Traufhöhe wird notwendig, da bisher die obere Begrenzung der Traufhöhe nicht bestimmt wurde.

3. Bauweise

gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) BauNVO

~~Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO~~

~~Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m.~~

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m zulässig. Zu den vorderen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Begründung der Änderung:

In den Nutzungsschablonen ist für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete, für Teilflächen des Mischgebietes MI 1 und für das Mischgebiet MI 2 die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Lediglich für Teilflächen des Mischgebietes MI 1 an der Neuen Strandstraße ist die abweichende Bauweise vorgeschrieben.

Der zweite Satz gemäß Festsetzung aus der Ursprungssatzung steht im Widerspruch zu den Nutzungsschablonen, die für das Mischgebiet MI 1 keine Untersetzung der abweichenden Bauweise durch Einzelhäuser ausweist.

Gemäß § 22 (4) BauNVO kann im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, jedoch ist diese vorhabenkonkret zu definieren. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Dies ist bisher nicht in ausreichendem Umfang erfolgt. Daher wurde gemäß der textlichen Änderung die Definition der abweichenden Bauweise gemäß den Planungsabsichten der Gemeinde präzisiert.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO

Als Ausnahme ist ein Vor- oder Zurücktreten von max. 1,5 m von der festgesetzten Baulinie zulässig, wenn dies der Gliederung der Gebäudefassade dient.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB *i.V.m. § 12 (6) BauNVO*

5.1 WR- und WA-Gebieten

In den WR- und WA-Gebieten sind Stellplätze und Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme sind Stellplätze und Garagen/Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie auf anderen Grundstücksteilflächen nicht nachgewiesen werden können.

5.2 MI 1-Gebieten

In MI 1-Gebieten sind Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der seitlichen Abstandsflächen sind nach Landesbauordnung **Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** Garagen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 MI 2-Gebieten

In MI 2-Gebieten sind Stellplätze und Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung der Änderungen:

Die Änderungen sind nur redaktioneller Art.

6. Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden für die WR- und WA - Gebiete

gemäß § 9 (1) 6 BauGB

~~Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.~~

~~Als Ausnahme ist für eine der Wohnungen die Nutzung als Ferienwohnung – die einem wechselnden Personenkreis zum Aufenthalt dient – zulässig.~~

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

(1)

Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

(2)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

(3)

Bei Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten wird die zweite Wohnung wahlweise als Ferienwohnung zugelassen.

Begründung der Änderungen:

Die Überschrift wurde ergänzt um: „für die WR- und WA – Gebiete“, da ansonsten die Regelungen auch für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 gelten würden. Dies ist aber nicht Planungsabsicht der Gemeinde und korrespondiert nicht mit den bestehenden Bebauungsstrukturen.

Dies spiegelt sich auch in den Nutzungsschablonen wider, die ausschließlich für die Reinen und die Allgemeinen Wohngebiete eine Obergrenze von 2 Wohnungen je Wohngebäude vorsehen.

Eine rechtssichere Deckelung der Entwicklungsmöglichkeiten für Ferienwohnungen werden für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete mit den geänderten Festsetzungen getroffen, die mit den unter Punkt 1.1 und 1.2 getroffenen Regelungen korrespondieren. Danach gehören gemäß § 13a BauNVO Ferienwohnungen in Reinen Wohngebieten zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und in Allgemeinen Wohngebieten zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die als Räume bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig sein sollen.

Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnnutzung sind daher in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 erfolgt eine ausreichende Regelung der zulässigen Ferienwohnnutzung über die im Text (Teil B) unter den Punkten 1.3 und 1.4 getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstiger Gewerbebetriebe.

7. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gemäß § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfelder

Die Sichtfeldflächen (Anfahrtsicht) ~~ist~~ **sind** im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,70 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von Sichthindernissen, wie z. B. von baulichen Anlagen oder dichten Bepflanzungen, freizuhalten.

Begründung der Änderung:

Es erfolgte eine redaktionelle Korrektur, da in der Planzeichnung (Teil A) mehrere Sichtfelder ausgewiesen sind.

8. Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage

Die Fläche ist bis auf die maximal 3,00 m breiten Wegeverbindungen in Form einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit heimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzpflanzungen gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher anzulegen.

9. Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a) und b) BauGB

9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB

Flächen in der öffentlichen Grünfläche

Als Ausgleich für die zu errichtenden Erschließungsanlagen und die zulässige Wohnbebauung im Bereich der gegenwärtigen Freiflächen sind Gehölzanpflanzungen mit heimischen Großbäumen (mindestens 7 Bäume), mittelgroßen Bäumen (mindestens 21 Bäume) und Sträuchern (als Gruppen mit einer Pflanze auf 2,00 m Länge) gemäß der Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher vorzunehmen. Die Flächen zwischen den Bäumen und Sträuchern und die übrigen Flächen des öffentlichen Grünzuges sind mit geeigneter Landschaftsrasensaatmischung anzusäen.

Flächen entlang des Regenwasserkanals

Die Flächen entlang des Regenwasserkanals sind als Flachuferzonen auszubilden. Die Flächen zwischen den Pflanzungen bis auf die zur Unterhaltung des Kanals erforderlichen Bereiche sind der natürlichen Sukzession durch Pflanzengesellschaften des feuchten Grünlandes oder Röhrichtgesellschaften zu überlassen.

Flächen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzungen als Kompensation für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation gemäß der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelgroßer Baum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Anzupflanzende Bäume in der Planstraße

Bei der endgültigen Herstellung der Verkehrsflächen ist in der von der Straße "Am Bahnhof" aus in Nord-Süd-Richtung neu zu bauenden Planstraße A ein- oder wechselseitig eine Anpflanzung mit mittelkronigen Bäumen (Stammumfang der Sortierung 16/18) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume soll ca. 15,00 m betragen. Die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher

Andere Pflanzen - außer Nadelbäume - sind möglich, soweit es sich um heimische und standortgerechte Pflanzen handelt:

Großbäume (Stammumfang 18-20)

Bergahorn, Birke, Buche, Kastanie, Linde, Stieleiche, Traubeneiche

Mittelgroße Bäume (Stammumfang 14-16 oder 16-18)

Feldahorn, Mehlbeere, Rotdorn, Vogelbeere, Weißdorn, Hainbuche, Obstbäume

Sträucher

Rotbuche, Weißdorn, Feldahorn, Sanddorn, Haselnuss, Kornelkirsche, Hainbuche

Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt:

Mindestens 3x verpflanzt, mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, Hochstamm

9.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume/Baumgruppen

Die mit der Ziffer 1 bezeichnete vorhandene Eiche und die Birke sind zu erhalten. Die mit den Ziffern 2 und 3 bezeichneten vorhandenen Eichen an den zwei Einzelstandorten sind zu erhalten. Die mit der Ziffer 4 bezeichnete vorhandene Gruppe aus 5 Eichen ist zu erhalten. Auf den Flächen unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen. Die übrigen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,50m in 1,30m Höhe sind soweit möglich zu erhalten. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn die entsprechenden Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssen und eine Ersatzpflanzung von gleichartigen Bäumen auf dem Baugrundstück oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend der textlichen Festsetzung unter 9.1 (Gehölzliste) vorgenommen wird.

Abgängige Bäume, die nach § 25 a) oder b) BauGB festgesetzt sind, sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit der vorgegebenen Pflanzqualität entsprechend der Gehölzliste zu ergänzen.

Bei der Festlegung des Umfangs der Ersatzpflanzungen sind der Stammumfang, der Vitalitätszustand und die landschaftsökologische und gestalterische Funktion der zu beseitigenden Bäume zu berücksichtigen.

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Naturschutz, vom 16.03.2020 zum Entwurf von 11-2019 bestehen keine Einwände gegen die Ergänzungen in den Nutzungen der vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplanes. Bei Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich keine weiteren Forderungen aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht.

10. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für die WR- und WA-Gebiete gemäß § 86 (1) 1. und 5. LBauO M-V

10.1.1 Dächer

Dachform

~~Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer.~~

Dachneigung

~~Für eingeschossige Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 25°-48° zulässig.~~

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Die zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Für Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Dächer von Doppelhäusern, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. ~~Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.~~

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Dacheindeckung

Glänzende Dachpfannen sind als Dacheindeckung unzulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig, wenn

- deren Gesamtlänge ein Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt,

- sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von mind. 1,00m einhalten.

Dachfenster und Sonnenkollektoren

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn

- die Gesamtlänge aller Dachflächenfenster maximal ein Viertel der Länge der jeweiligen Dachfläche beträgt,
- sie zu den Dachbegrenzungen einen Abstand von 1,00m einhalten.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

Begründung der Änderungen:

Dachform

Die Festsetzung entfällt, da entsprechende Regelungen bereits in den Nutzungsschablonen enthalten sind.

Dachneigung

Satz 1 entfällt, da dieser im Widerspruch zu den Festsetzungen der Nutzungsschablonen steht, die eine Dachneigung von 25°-48° für ein- und zweigeschossige Gebäude vorsehen.

Der Zusatz wurde aufgenommen, um für die darauf folgenden Festsetzungen zu den Nebenanlagen die erforderliche Plausibilität herzustellen.

Der Ausschluss von glänzenden Dachpfannen gehört nicht unter die Überschrift Dachneigung und wurde daher unter einem gesonderten Unterpunkt Dacheindeckung eingeordnet.

10.1.2 Fassaden

Sockel

Die Sockelhöhe darf - im Mittel gemessen - nicht mehr als 0,50 m vom Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens betragen.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 0,75 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Außenwandflächen

Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen

- von Doppelhäusern einheitlich auszubilden,
- von Gemeinschaftsgaragen und nebeneinander stehenden Garagen aufeinander abzustimmen und
- Nebenanlagen (z. B. Garagen) mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Glänzende Materialien, wie z.B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.

10.1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Befestigte Freiflächen

Ganzflächig verarbeitete, zu 100 % bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen entlang von Straßen mit Mauern, Zäunen oder Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI 1-Gebiet gemäß § 86 (1) 1. und 5. LBauO M-V

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Die in der Gestaltungssatzung über den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom 27.09.2000 getroffenen Festlegungen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht anzuwenden.

Begründung des Zusatzes:

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 ist seit 12.01.2003 rechtskräftig. Die Gestaltungssatzung über den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist seit 27.09.2000 rechtskräftig. Teile des Plangebietes, die Mischgebiete MI 1 und MI 2 liegen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

In den Festsetzungen der Ursprungssatzung findet sich kein Verweis, ob die Gestaltungssatzung auf den Bebauungsplan Nr. 3 angewendet werden soll oder nicht. Zudem weisen die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Gestaltungssatzung teilweise abweichende Regelungen auf.

Zur Klarstellung und Vermeidung von Überregulierungen wird daher festgesetzt, dass die Gestaltungssatzung nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 angewendet wird.

Im Bebauungsplan Nr. 3 ist ein ausreichender Katalog an gestalterischen Festsetzungen enthalten, um die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet zu sichern.

10.2.1 Dächer

Hauptfirstrichtung

Die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen.

Dachform

~~Zulässig sind nur Satteldächer.~~

Dachneigung

~~Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 30°.~~

**Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
*Die zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt.***

Für Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. ~~Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nur auf den der Neue Strandstraße abgewandten Dachflächen zulässig.~~

**Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Dachfenster und Sonnenkollektoren
*Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nur auf den der Neue Strandstraße abgewandten Dachflächen zulässig.***

Begründung der Änderungen:

Dachform

Die Festsetzung entfällt, da eine entsprechende Regelung bereits in den Nutzungsschablonen enthalten ist.

Dachneigung

Satz 1 entfällt, da eine entsprechende Regelung bereits in den Nutzungsschablonen enthalten ist.

Der Zusatz wurde aufgenommen, um für die darauf folgenden Festsetzungen zu den Nebenanlagen die erforderliche Plausibilität herzustellen.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Dachflächenfenstern gehört nicht unter die Überschrift Dachneigung und wurde daher unter einem gesonderten Unterpunkt Dachfenster und Sonnenkollektoren eingeordnet.

10.2.2 Fassaden

Material

Als Oberflächenmaterialien für Gebäudewandflächen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, sind schwach strukturierte Spritz- und Kratzputze zulässig. Geschlossene Wandflächen sind in weißer Farbe anzulegen. Zulässig sind auch leichte Abtönungen sowie leichte farbliche Kontraste an gliedernden Fassadenelementen.

Glänzende Materialien, wie z.B. glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Geschlossenheit des Ortsbildes stören, sind unzulässig.

Fassadengliederung

Die Fassaden sollen durch Detailausbildung Reliefwirkung erhalten. Dazu sind vor- bzw. zurückspringende Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50m zulässig. Diese müssen ein aufrechtstehendes Format aufweisen (bspw. seitliche oder Mittelrisalite). Kragplatten sind unzulässig.

Fenster

Die Fassaden sind in jedem Geschoss durch Öffnungen zu gliedern. Fenster sind hochformatig auszuführen. Fensterbänder, die eine horizontale Betonung der Fassade bewirken, sind unzulässig. Schaufenster sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Die Schaufensterzone ist aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln. Markisen über Schaufenster sind insoweit zulässig, als sie auf die Gliederung der Fassade bezogen sind.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild der Fassaden nicht dominieren. Sie müssen sich hinsichtlich der Größe, Form, Farbe und Lichtwirkung harmonisch in die Fassade einfügen und in der Anordnung auf die Fassadengliederung abgestimmt sein.

Außenanlagen

Für private Grundstücksflächen vor den Gebäuden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ist Pflasterung zulässig. Die Gestaltung der privaten Bereiche vor den Gebäuden und der öffentlichen Straßenräume ist aufeinander abzustimmen. Ganzflächig verarbeitete, zu 100% bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten oder Terrassen sind nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen

Im Abschnitt der Neuen Strandstraße zwischen Dr.-Wachsmann-Straße und Möskeweg sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum mit Mauern, Zäunen oder Hecken nur als Ausnahme zulässig.

10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Festsetzungen für das MI 2-Gebiet gemäß § 86 (1) 1. und 5. LBauO M-V

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Die in der Gestaltungssatzung über den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom 26.09.2000 getroffenen Festlegungen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht anzuwenden.

Begründung des Zusatzes:

Wie in den einleitenden Darlegungen unter Punkt 10.2 erläutert, soll zur Klarstellung und Vermeidung von Überregulierungen festgesetzt werden, dass die Gestaltungssatzung nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 angewendet wird.

Allgemeines

Gebäude und Gebäudeteile sind bei Errichtung bzw. Änderung so zu gestalten, dass sie sich städtebaulich in das Gesamtbild der Straßenrandbebauung an der Neuen Strandstraße (MI 1-Gebiet) einfügen.

Dachneigung

Zulässig ist eine ~~Dachneigung von max. 45°.~~

Begründung der Änderung:

Die Festsetzung ist entbehrlich, da eine entsprechende Regelung bereits in den Nutzungsschablonen enthalten ist.

Hof- und Gartenflächen

Ganzflächig verarbeitete, zu 100% bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff für die Befestigung privater Wege, Zufahrten, Terrassen oder Park- und Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.

Die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.

~~Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 LBauO M-V in dem Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 (1) LBauO M-V und können als solche geahndet werden.~~

Änderung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

10.4 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V

**Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) Punkt 10.1 bis 10.3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.**

Begründung der Änderung:

Die Änderung der Festsetzung anhand der derzeit gültigen LBauO M-V stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

11. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen gemäß § 9 (3) BauGB

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)

Für Wohn- und Beherbergungsbebauung ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN (Bemessungshochwasser (BHW) Zinnowitz/Achterwasser/Krumminer Wiek) sicherzustellen.

(2)

Für Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,10 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Verzicht auf Unterkellerung) sicherzustellen.

(3)

Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,10 m NHN herzustellen.

Begründung der Zusätze:

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen von 11-2019 hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Stellungnahme vom 20.02.2020 folgende wesentliche Hinweise, Anregungen und Forderungen zum Küsten- und Hochwasserschutz vorgebracht:

„Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Der Bereich Zinnowitz wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.

Höhenlagen sind dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Entsprechend dem digitalen Geländemodell (DGM5) des GDI-MV weist der Planbereich, vermutlich Höhenlagen um ca. 1,0 m NHN auf. Die Ermittlung der konkreten Höhenlagen (mit Bezug auf NHN) mittels einer Vermessung wird empfohlen.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes 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 2,90 m NHN

Zinnowitz / Achterwasser / Krumminer Wiek 2,10 m NHN.

Die z. Zt. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen.

Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Planbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht auszuschließen.

Des Weiteren ist auch aus Richtung der Binnenküstengewässer eine Gefährdung möglich. Der Bereich Zinnowitz wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Achterwasser durch den Landesschutzdeich „Neuendorf“ sowie an der Krumminer Wiek durch den Landesschutzdeich „Krummin“ gesichert, wobei beide Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren können.

Somit ist das B-Plangebiet z. Zt. Überflutungsgefährdet. Mit der Fertigstellung bzw. der Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist allerdings erst mittel- bis langfristig zu rechnen.

Das komplette B-Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden (vgl. Anlage 1 Überflutungsgefährdung).

Darüber hinaus sollen entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG⁴ gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgt.

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB, sollten Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 3 BauGB verwiesen. Hiernach, kann bei derartigen Festsetzungen auch die Höhenlage festgesetzt werden. Seitens des StALU Vorpommern wird zur Minimierung des Gefährdungspotenzials die Festsetzung folgender Schutzmaßnahmen im B-Plan gefordert:

- Nachweis der Standsicherheit aller baulichen (auch Neben-) Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN

- *Ausschluss einer Überflutungsgefährdung für Wohn- und Beherbergungsbebauung bis mindestens 2,10 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Verzicht auf Unterkellerung)*
- *Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,10 m NHN zu beachten.“*

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung mit den Hinweisen, Anregungen und Forderungen zum Küsten- und Hochwasserschutz auseinandergesetzt.

Die Höhenlage des Plangebietes ist der vorliegenden Planänderung nicht zu entnehmen, da es sich lediglich um einen Textbebauungsplan handelt.

Die Ursprungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3, erstellt anhand von Katasterunterlagen ohne Höhenplan, sowie die aktuelle Katasterunterlage sind nur nachrichtlich auf dem Plan dargestellt.

Die Annahme, dass das Plangebiet auf einem durchschnittlichen Höhenniveau von 1,00 m über NHN liegt, wird aufgrund der Bestandsunterlagen zur Erschließung geteilt.

Die nachträgliche Erstellung eines Höhenplanes für das Plangebiet soll nicht erfolgen, da dies nicht im Zusammenhang mit dem mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 verfolgten Planungsziels zur rechtseindeutigen Regelung der Zulässigkeit von Wohn- und Beherbergungsbebauung durch einen Textbebauungsplan steht und zu dem mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden wäre.

Die Recherche hat ergeben, dass im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Ursprungssatzung keine behördlichen Forderungen hinsichtlich von Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen vorgebracht wurden.

Gleichwohl werden die aktuellen Aussagen des StALU Vorpommern zu den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes zur Kenntnis genommen und die daraus abgeleiteten Forderungen zur Minimierung des Gefährdungspotentials weitestgehend berücksichtigt.

Der Nachweis der Standsicherheit soll jedoch lediglich auf die Hauptgebäude bezogen werden.

In einem zusätzlichen Punkt 11 des Text (Teil B) werden daher o.a. Festsetzungen aufgenommen.

Dies bedeutet, dass die Festsetzungen für alle nach Rechtskraft der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 errichteten baulichen Anlagen zu beachten sind.

Dabei sind die Festsetzungen vorhabenkonkret zu gestalten, da es sich bei dem Plangebiet um ein Wohnquartier handelt, welches bereits zum größten Teil bebaut ist.

Bei den noch zur Verfügung stehenden Baulücken sind daher bei der Höheneinordnung die Anschlusshöhen der Medien und Verkehrsflächen sowie der Nachbargrundstücke zu beachten.

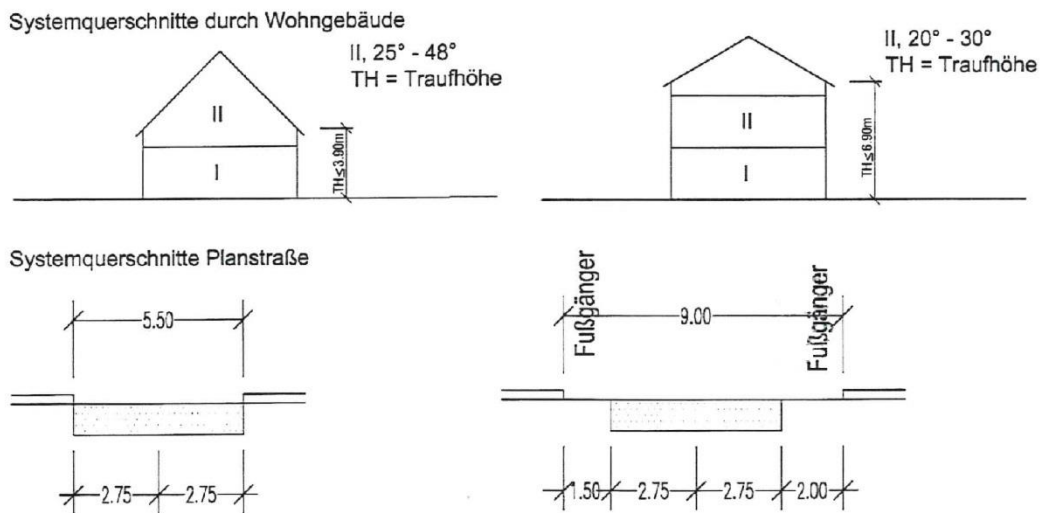
C. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Bodendenkmalschutz

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 (1) und (2) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff., **zuletzt geändert am 01.07.2012 (GVOBl. M-V S. 366, 379, 383, 392)**) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 (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 nach § 11 (3) DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweis:

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. in der öffentlichen Grünfläche realisiert werden können, sind nicht in die Planzeichnung (**Teil A**) eingetragen.



Begründung der Änderungen:

In den textlichen Festsetzungen wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Im linken Systemquerschnitt wurde der Begriff **DV** durch **II** ersetzt.

Damit wird die Plausibilität zu den Festsetzungen der Nutzungsschablonen hergestellt.

Übernahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Hausvorzonengestaltung

Zulässige Nutzungen für die Grundstücksflächen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum (Straße, Gehwege, Plätze), mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, sind nur:

- **Grünflächen,**
- **Freisitzflächen und**
- **Gehwegflächen.**

Nicht zulässig ist das:

- **Aufstellen von Verkaufseinrichtungen als Verkaufsstand oder Verkaufswagen, Imbissstände und Imbisswagen, Stände und Wagen für Werbezwecken**
- **Herstellen von privaten Stellplätzen für Pkw**

Ausnahmen sind nur im Rahmen gemeindlicher Sonderveranstaltungen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- **Eisstände und Eiswagen sowie**
- **Speisekartenkästen,**

wenn sie im ursächlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des jeweiligen Gebäudes als Gaststätte oder der dazugehörigen vorgelagerten Terrasse stehen und in einem Mindestabstand von 1 m zum öffentlichen Gehweg aufgestellt werden.

Im Übrigen gelten die Festlegungen der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.

Begründung der Übernahme:

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ ist seit dem 06.08.2008 rechtskräftig.

Inhalt der 1. Planänderung ist die Regelung von Zulässigkeiten bzw. Verboten von Nutzungsarten, Anlagen und Anlagenteilen in den Hausvorzonen an der Neuen Strandstraße und an der Dr.- Wachsmann- Straße, für die im Bebauungsplan Nr. 3 bisher keine Regelungen getroffen wurden.

Anliegen der Gemeinde ist es, die typische Usedomer Bäderarchitektur zu erhalten und störende und verunstaltende Elemente weitestgehend zu verhindern, um die Attraktivität des Ostseebades Zinnowitz dauerhaft zu sichern.

Daher werden die Festsetzungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zur Hausvorzonengestaltung als Hinweis für die 2. Planänderung übernommen.

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die 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), anzuwenden.

Begründung des Zusatzes:

Der Zusatz ist notwendig, um die Öffentlichkeit auf die der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt „Usedom Nord“ hinzuweisen.

4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind folgende weitere Hinweise eingegangen:

Landesbehörden

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 20.02.2020)

„Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Abfallrechts** bestehen keine besonderen Hinweise.“

- **Landesforst M-V - Anstalt des öffentlichen Rechts – Forstamt Neu Pudagla**

(Stellungnahme vom 27.01.2020)

„Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ der Gemeinde Zinnowitz wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla befürwortet
Waldabstände oder Waldflächen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.“

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Auszug aus der Gesamtstellungnahme vom 17.02.2020/ 10.03.2020/ 16.03.2020)

- Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, Sachgebiet Bauordnung

„Bei den geplanten Maßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Belange der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) zu beachten und einzuhalten, insbesondere die § 4 Abs. 2 LBauO M-V sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der aktuell gültigen Fassung auszuführen und zu unterhalten.“

- Sachbereiche Abfallwirtschaft/Bodenschutz/ Immissionsschutz

Es bestehen keine Einwände gegen die Planänderung.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

- Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle

Das Plangebiet ist verkehrsseitig bereits voll erschlossen.

Die folgenden allgemeingültigen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen.
„Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
- Die Straßen müssen so angelegt werden, dass
 - o die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
 - o eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.

- 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 Aufgrabe-/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!“

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 07.02.2020)

„... Insbesondere soll die städtebauliche Entwicklung gesteuert, aber auch die Entwicklung von Bauflächen in Betracht gezogen werden.

Unter anderem wurden als Entwicklungsziele für den Bebauungsplan Nr. 3

- die Sicherung und Entwicklung mischgebietstypischer Nutzungen,
- die Arrondierung und Ergänzung der straßenbegleitenden Wohnhausbebauung entlang des Salzhorstweges/Dr. - Wachsmann-Straße,
- die Entwicklung von Wohngebieten im Gebietsinneren zur Deckung des Wohnraumbedarfs,
- der Neubau und die Ergänzung notwendiger Erschließungsstraßen und -wege entsprechend verkehrlicher Notwendigkeiten

formuliert.

Dazu teilen wir Ihnen mit, dass die Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz bis 2023/2024 abgeschlossen sein soll. Bezüglich der Abwasserbeseitigung im Einzugsbereich der Kläranlage Zinnowitz können daher bis zum Abschluss der Erweiterungsmaßnahme keine zusätzlichen Anschlusskapazitäten,

insbesondere für die Entwicklung von Neubauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Dennoch ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Insel Usedom- hinsichtlich der Entwicklung von Wohnbaugebieten und der Planung von Erschließungsstraßen und -wegen ständig mit einzubeziehen. Der Bau von Erschließungsstraßen und -wegen kann unter anderem bei der jährlichen Abfrage zu den Straßenbaumaßnahmen in der Gemeinde, hinsichtlich der Aufstellung unseres Wirtschaftsplanes mit angemeldet werden. Die Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden. Eine Löschwasserversorgung kann aber über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz nicht erfolgen.

Unter Beachtung der Vorgaben zur Abwasserbeseitigung (2023/2024) stimmen wir der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ der Gemeinde Zinnowitz zu.“

Die Entwicklungsziele für den Bebauungsplan Nr. 3 wurden nach Rechtskraft der Satzung im Jahr 2003 schrittweise umgesetzt. Es erfolgten die Grundstücksneuordnung, die vollständige medien- und verkehrsseitige Erschließung und die Veräußerung der Baugrundstücke an Ansiedlungswillige. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 3 wurde die Gesamtkapazität von 150 Wohneinheiten prognostiziert, wovon der größte Teil, vorwiegend in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, bereits realisiert ist. Nur wenige Grundstücke sind noch unbebaut.

Planungsziel der vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist lediglich eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf eine rechtssichere Regelung der zulässigen Ferienwohnnutzung. (Textbebauungsplan)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden keine zusätzlichen Kapazitäten ausgewiesen, die über die in der Ursprungssatzung prognostizierten Wohneinheiten hinausgehen.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat einen Entwurf zum Brandschutzbedarfsplan für das gesamte Gemeindegebiet erstellen lassen.

Dieser zeigt auf, dass das Plangebiet über eine von der Trinkwasserversorgung unabhängige ausreichende Löschwasserversorgung in Form von Löschwasserbrunnen verfügt.

Diese befinden sich in den Bereichen Fliederweg (Nr. 6, gegenüber am Teich), Sanddornweg (gegenüber Nr. 25) und am Schlehenweg.

Außerdem liegen im 300 m Einzugsbereich zum Plangebiet am Dannenweg und am Möskenweg Löschwasserbrunnen.

Verbände, Institutionen

- **Tourismusverband Insel Usedom e.V.**

(Stellungnahme vom 04.02.2020)

Der Tourismusverband Insel Usedom e.V. begrüßt die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 verfolgten Planungsziele für eine rechtssichere Steuerung des Entwicklungspotenzials an Ferienwohneinheiten.

Ostseebad Zinnowitz im April 2020

Der Bürgermeister