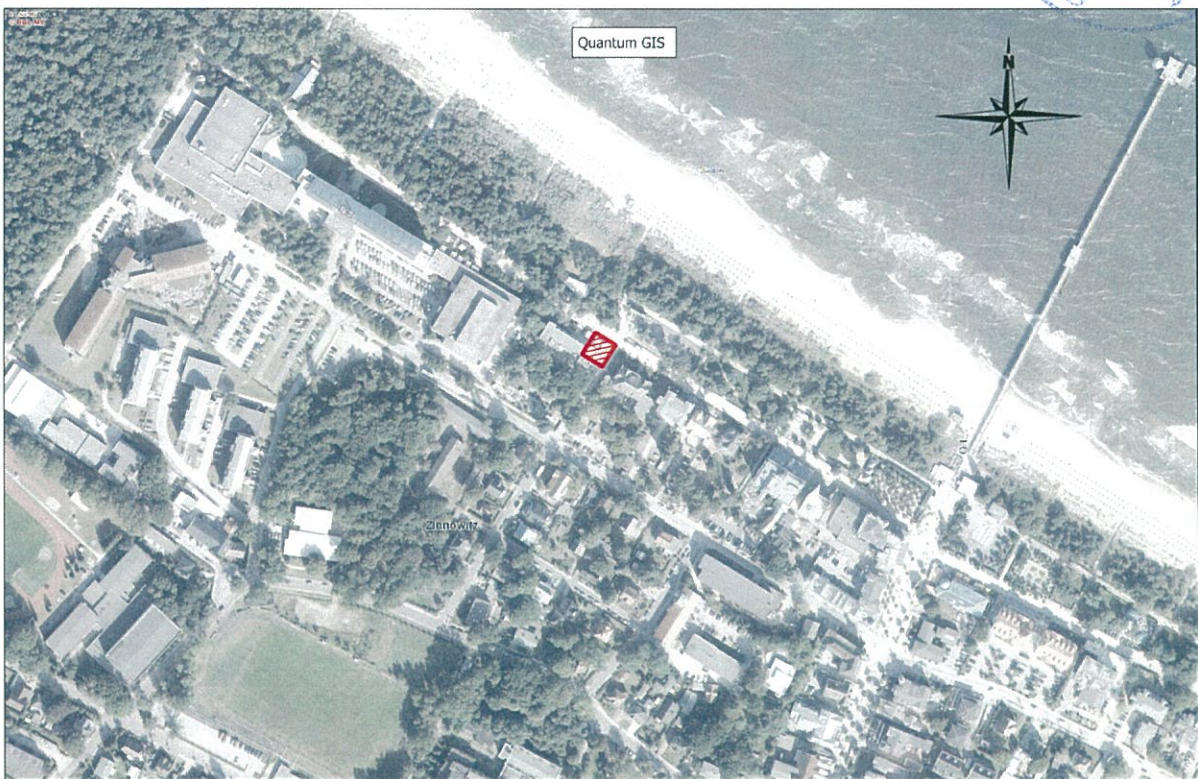
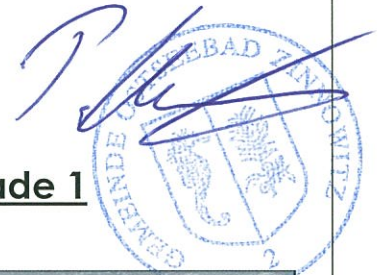


GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

# B E G R Ü N D U N G

ZUR  
1. Änderung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 5  
„Dünenstraße“  
für das Hotel „Vineta“, Strandpromenade 1

Bürgermeister



SATZUNGSFASSUNG VON 10 - 2017

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich der 1. Planänderung	3
2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung	3
3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen	4
4. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes	4 - 10
5. Aufstellungsverfahren	10 - 11
6. Rechtsgrundlagen	11 - 12
7. Nachrichtliche Hinweise der Behörden	12 - 17

## 1. Geltungsbereich der 1. Planänderung

### Geltungsbereich

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	7
Flurstücke	6 teilweise und 7 teilweise
Fläche	rd. 216 m <sup>2</sup>

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 umschließt die zur Bäderarchitektur zählende Bebauung zwischen Strandpromenade und Dünenstraße einschl. Grundstücken südlich der Dünenstraße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Strandpromenade 1 (Flurstück 6) auf der ein Wintergarten errichtet werden soll.

Eine Teilfläche aus Flurstück 7 (Gehweg Verlängerung Vinetastraße) wurde einbezogen, um die Lesbarkeit der Planzeichnung im Hinblick auf die Erweiterung der Baulinien und Baugrenzen zu gewährleisten.

## 2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung

Auf dem Flurstück 6 befindet sich das Hotel „Vineta“. Gemäß Denkmalliste des Landkreises Vorpommern - Greifswald handelt es sich um ein Baudenkmal.

Im Erdgeschoss des Hotels „Vineta“ befinden sich vornehmlich die Räume für die gastronomische Bewirtung und die Küche. Auf der Nordseite des Hotels ist ein kleiner Wintergartenanbau vorhanden, der dem Gastraum zugeordnet ist.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt den Gastraum auf der Nordostseite des Gebäudes durch einen neuen, als Wintergarten gestalteten Anbau mit einer Fläche von rd. 89,5 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Mit dieser Baumaßnahme soll die Qualität der gastronomischen Einrichtung durch eine großzügige und lichtdurchflutete Gestaltung weiter angehoben werden.

Im Rahmen der Bauantragstellung hat die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald festgestellt, dass das geplante Vorhaben von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 abweicht.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauantrages ist daher zunächst eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich.

Die Gemeinde Zinnowitz unterstützt das Vorhaben, da dieses zu einer weiteren qualitativen Aufwertung der touristischen Infrastruktur beiträgt und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht berührt werden.

### 3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

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

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

#### Übergeordnete Planungen

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

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

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).
- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege und für Trinkwasserschutz.  
Die für den Bebauungsplan Nr. 5 getroffenen gebietsspezifischen Festsetzungen zum Natur- und Umweltschutz behalten im Rahmen der 1. Änderung ihre Gültigkeit.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.09.2017 werden raumordnerische Belange durch die Planänderung nicht berührt.

### 4. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes

#### Planzeichnung (Teil A)

##### Plan oben

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Böhne von 10-2014.

### Plan unten

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

Entsprechend den aktuellen Planungsabsichten werden folgende Änderungen in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Plan oben) vorgenommen:

- Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

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

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

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 ist zur Strandpromenade eine Baulinie festgesetzt, die der Sicherung der historischen Bebauungsstruktur dient. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll die Baulinie durch den Anbau in einer Tiefe von rd. 6,30 m und auf einer Breite von rd. 9,50 m überschritten werden.

Die Baugrenze soll in östlicher Richtung durch den Anbau in einer Tiefe von rd. 3,70 m und auf einer Länge von rd. 14,00 m überschritten werden.

Diese Überschreitungen sind nicht im Rahmen einer Ausnahme regelbar. Daher sollen die Baugrenzen unter Einbeziehung des geplanten Wintergartens erweitert werden.

Die mit der Erweiterung der Baugrenzen einbezogene Fläche des geplanten Wintergartens wird mit einer Perlenschnur (Planzeichen 15.14 der PlanzV) abgegrenzt und eine Begrenzung auf eingeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass durch den eingeschossigen Anbau in transparenter Bauweise die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt und eine Beeinträchtigung der historischen Fassadenansicht ausgeschlossen werden kann.

### Anmerkung:

Außerhalb des Planänderungsgebietes wird die Baulinie zur Strandpromenade durch einen eingeschossigen Glasvorbau auf einer Länge von rd. 9,50 m um rd. 1,80 m überschritten.

Da es sich um eine Bestandssituation handelt, wird dies nicht in die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 einbezogen.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Eine Teilfläche aus dem östlich angrenzenden Flurstück 7 wurde in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen, um die Lesbarkeit der Planzeichnung im Hinblick auf die Erweiterung der Baugrenzen zu gewährleisten.

Es handelt sich um den öffentlichen Gehweg als Verbindung zwischen Vinetastraße und Strandpromenade.

### **Text (Teil B)**

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 wurden auf den Plan übernommen und gelten für die 1. Änderung fort.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wurden Zusätze aufgenommen, die der Untersetzung der zeichnerischen Darstellungen und rechtssicheren Regelung der Zulässigkeiten im Planänderungsgebiet dienen.

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

## **B Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

#### **1.1. Sonstiges Sondergebiet - SO 1**

gemäß § 11 (2) BauNVO

#### Zweckbestimmung:

Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung

#### Zulässig sind folgende Nutzungen:

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

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Unzulässig sind:  
Vergnügungsstätten

**Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:  
Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung  
Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO.**

**Zulässig sind nur folgende Nutzungen:**

- **Anbau an den Nordostgiebel des Hotels in eingeschossiger Bauweise mit der Zweckbestimmung Wintergarten mit Gastraum,**
- **ebenerdige Freisitzflächen sowie**
- **Grün- und Freiflächen.**

**Begründung des Zusatzes:**

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

Es wird damit bestimmt, dass die Flächen im Planänderungsgebiet ausschließlich als Wintergarten einschl. ebenerdiger Freisitzflächen sowie Grün- und Freiflächen genutzt werden dürfen.

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

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind in Abweichung von der offenen Bauweise Gebäudelängen bzw. -breiten von bis zu 65 m zulässig.

**Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:  
Festgesetzt wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.**

**Der Wintergarten ist an den Nordostgiebel des Hotels anzubauen und als Grenzbebauung zum Flurstück 7 zu errichten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.**

**Begründung des Zusatzes:**

Entsprechend der Nutzungsschablone zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 ist für das Hotel „Vineta“ die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Der Wintergarten soll auf der östlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Flurstück 7 (Gehweg Vinetastraße) errichtet werden. Damit ist aufgrund der geplanten Grenzbebauung die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festzusetzen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 ist nur abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise durch Zulassung der Überschreitung von Gebäudelängen bis zu 65 m geregelt.

Daher muss für das Planänderungsgebiet die abweichende Bauweise vorhabenkonkret definiert werden.

Gemäß § 6 (2) LBauO MV müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen u. a. auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Entsprechend Lageplan zum Bauantrag reichen die Abstandsflächen für die Grenzbebauung zum Flurstück 7 nicht bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche.

Mit der erneuten Einreichung der Bauantragsunterlagen ist die Zustimmung der Gemeinde Zinnowitz zur Übernahme der Abstandsflächen einzuholen.

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

### **9.1. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen**

#### **9.1.1. Dächer**

##### (1) Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und aus diesen Formen kombinierte Dächer. Ausnahmsweise sind auch Pyramid- und Flachdächer zulässig.

##### (2) Dachneigung

Für Sattel- und Pyramiddächer ist nur eine Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Für Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansarddächer sind auch größere Dachneigungen zulässig.

##### (3) Dacheindeckung

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

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

##### (4) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind zulässig, wenn ihre Breite jeweils 1,5 m nicht überschreitet und sie von den Dachbegrenzungen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf höchstens 40 % der Trauflänge betragen.

**Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:  
Für den Wintergarten werden Pultdächer mit einer Dachneigung ab 9°  
zugelassen.**

**Die Dacheindeckung hat mit Glaskonstruktionen zu erfolgen.**



### **Begründung des Zusatzes:**

Entsprechend Bauantrag ist für die Dachausbildung des Wintergartens eine Glaskonstruktion als Pultdach mit einer Dachneigung von 9° vorgesehen.

Da die geplante Dachgestaltung von den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 zugelassenen Festsetzungen abweicht, werden vorhabenkonkrete Regelungen getroffen, die Pultdächer, eine geringere Dachneigung und Glaskonstruktionen erlauben.

### **9.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen**

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

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

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

**Zusatz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:  
Für die Fassadengestaltung des Wintergartens sind Glaskonstruktionen vorzusehen.**

### **Begründung des Zusatzes:**

Da für die Fassadengestaltung bisher keine großflächigen Glasflächen zugelassen sind, soll dies im Rahmen der 1. Änderung geregelt werden:

### **Nutzungsschablone**

Für das **Planänderungsgebiet** wurde auf der Planzeichnung (Teil A) eine Nutzungsschablone abgebildet, die folgende Festlegungen enthält:

Art der baulichen Nutzung	<b>SO 1</b> Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO Zweckbestimmung: Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung
Maß der baulichen Nutzung	<b>GRZ 0,6</b> Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO  <b>I</b> ein Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO
Bauweise	<b>a</b> abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Grundflächenzahl sind mit den in der Ursprungssatzung für das Flurstück 6 getroffenen Regelungen identisch.

Die Eingeschossigkeit und die abweichende Bauweise wurden vorhabenkonkret für den geplanten Wintergarten festgesetzt.

Eine klare Abgrenzung zur Viergeschossigkeit des Hauptbaukörpers ist durch die Perlenschnur (Planzeichen 15.14 der PlanzV) gewährleistet.

### **Ermächtigungsgrundlage/Verfahrensvermerke**

Die Ermächtigungsgrundlage und die Verfahrensvermerke wurden ausgerichtet auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 auf dem Plan angeordnet.

### **5. Aufstellungsverfahren**

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

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) 1. und 2. BauGB liegen vor, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.  
Es handelt sich um die Verdichtung einer Bebauung auf einer konkret abgegrenzten überschaubaren Fläche.  
Ein Wintergarten mit einer Grundfläche von max. 89,5 m<sup>2</sup> wird zugelassen.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.  
(Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

Das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung besteht in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht.

Der zusätzliche Grad der Versiegelung ist zudem als sehr gering einzuschätzen, da überwiegend bereits versiegelte Flächen für die Anlage des Wintergartens genutzt werden.

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

Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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 Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

#### Terminplanung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	II - 2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	III - 2017
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	III - 2017
Öffentliche Auslage des Planentwurfs	III - 2017
Abwägung und Satzungsbeschluss	IV - 2017
Bekanntmachung der Satzung	IV - 2017

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt daher nicht der Genehmigungspflicht.

#### **6. Rechtsgrundlagen**

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 ), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- **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

## 7. Nachrichtliche Hinweise der Behörden

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende nachrichtlichen Hinweise eingegangen.

### Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Stellungnahmen vom 06.09.2017 und vom 26.09.2017)

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

*„Da auf der Dünenstraße in Zinnowitz drei aufeinander liegende überregionale Radfernwege verlaufen, ist bei eventuell vorgesehenen Bauvorhaben darauf zu achten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Radverkehrs durch geeignete Maßnahmen zu sichern und entsprechend auszuweisen ist.“*

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau eines Wintergartens geschaffen werden.

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

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

**„Erläuterungen:**

Denkmale sind gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen, Mehrheit von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V].

Gem. § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben werden **keine** Belange der Bodendenkmalpflege berührt.“

**„... Die Erdarbeiten im Bereich von Fundstellen bedürfen dann gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.“**

**„... Hinweis:**

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

Die geforderte textliche Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen wurde bereits in der Ursprungsfassung der Planung im Text (Teil B) unter „C2 Hinweise zum Bodendenkmalschutz“ berücksichtigt. Diese Hinweise gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 fort.

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

**„Erläuterungen:**

Denkmale sind gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen, Mehrheit von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [ § 2 (1) DSchG M-V].

Gem. § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege berührt.

Das Flurstück 6 Flur 7 der Gemarkung Zinnowitz ist mit folgendem Objekt bebaut, welches in der Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald unter der Nr. 1977 (OVP) eingetragen ist:

Zinnowitz, Strandpromenade - Hotel (Vineta)

Das Baudenkmal ist gem. § 2 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V ein geschütztes Denkmal und gem. § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Anliegen ist es auch, dass es durch geplante Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung der Denkmale und deren Erscheinungsbild kommt.

Das Baudenkmal unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010.

Der Umgang mit einem Denkmal ist im DSchG M-V geregelt. Gemäß § 6 (1) DSchG M-V-Erhaltungspflicht - ist Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungspflichtige von einem Denkmal **verpflichtet**, dieses im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Dieses findet Anwendung auf das gesamte Denkmal. Anliegen ist es auch, dass durch geplante Maßnahmen es zu keiner Beeinträchtigung des gesamten Denkmals und deren Erscheinungsbild kommt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht besteht gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**Die Veränderung oder Änderung von Denkmalen bedarf gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.**

**Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.“**

Durch die Bauherrin ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde im Änderungsverfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 29.09.2017 mitgeteilt, dass gegen die geplanten Änderungen keine Einwände bestehen.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,  
Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevo-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen.

Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“

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

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

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

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Das Abteufen von Bohrungen (außer im Rahmen von Baugrunduntersuchungen), die Nutzung von Erdwärme sowie das Errichten von Brunnen (z.B. für die Grundstücksbewässerung) sind aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig (Ansprechpartner: Herr Wegener, 03834-8760 3260).

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)  
Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)“

Die Hinweise und Auflagen des Amtes für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung sind durch die Bauherrin bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich 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,
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird.  
Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.“

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

### **Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahme vom 25.09.2017)

„Gegen die 1. Änderung des B- Planes gibt es prinzipiell keine Einwände. In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.“

- **GDM com**

**Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

**i. A. ONTRAS VNG Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH**

(Stellungnahme vom 26.09.2017)

„Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Auflage:** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.“



- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**

(Stellungnahme vom 31.08.2017)

„Die Hotelanlage ist an unsere öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen. Da mit der baulichen Erweiterung keine bzw. nur geringfügige Mehrbelastungen der öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen zu erwarten sind, stimmen wir der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zu.“

- **E.DIS AG**

(Stellungnahme vom 28.09.2017)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen; wir erteilen unsere Zustimmung.“

Wir weisen Sie daraufhin, dass sich unmittelbar im angezeigten räumlichen Geltungsbereich/Planbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Bitte beteiligen Sie uns rechtzeitig an den Planungen, um mögliche technische Lösungen prüfen zu können.

Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Voraussichtlich werden Umverlegungen erforderlich, wir erbitten einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung erstellt und kalkuliert werden kann.

Das angezeigte Gebiet ist derzeit bedarfsgerecht erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“

Die Hinweise des Versorgungsträgers zum Leitungsbestand, zur notwendigen Kabeleinweisung und Bedarfsanmeldung sind durch die Bauherrin zu berücksichtigen.

**Freiwillige Feuerwehr Zinnowitz**

(Stellungnahme vom 18.09.2017)

„Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken für dieses Projekt.“

Zu prüfen ist, inwieweit eine ausreichende Wasserversorgung in diesem Promenadenbereich gewährleistet ist!“

Im Umfeld des Planänderungsgebietes sind mehrere Hydranten (z. B. Dünenstraße/Ecke Möwenstraße) vorhanden, die für die Löschwasserversorgung genutzt werden können.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Oktober 2017

Der Bürgermeister

