

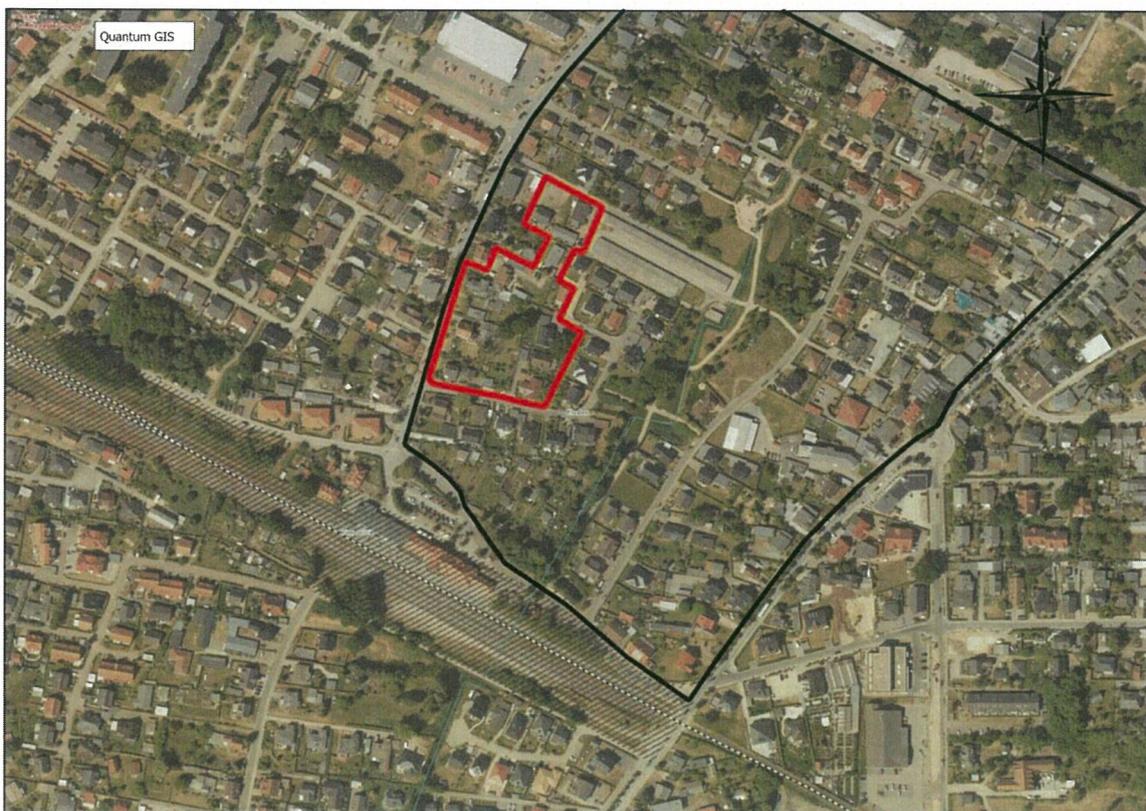
GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister



# B E G R Ü N D U N G

zur  
**3. Änderung**  
des  
**Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“**



**SATZUNGSFASSUNG VON 04-2021**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<b><u>1.0 EINLEITUNG</u></b>	3 - 7
1.1 Planerfordernis und Ziel der 3. Bebauungsplanänderung	3 - 4
1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	4 - 5
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6
1.5 Rechtsgrundlagen	6 - 7
<b><u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u></b>	7 - 19
2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablonen	7 - 8
2.2 Text (Teil B)	9 - 19
<b><u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>	19 - 20

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Planerfordernis und Ziel der 3. Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Salzhorstweg“ ist seit dem 12.01.2003 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 bzw. ermöglichen eine Bebauungsverdichtung.

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.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Textbebauungsplan), rechtskräftig seit dem 22.07.2020, hat die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für das gesamte Plangebiet eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen vorgenommen.

Insbesondere wurden rechtssichere Regelungen der zulässigen Ferienwohnnutzung getroffen, die der Gemeinde und den Behörden als verlässlicher Entscheidungsrahmen dienen.

Der Eigentümer der Flurstücke 41/185 und 41/162 hat beim Landkreis Vorpommern - Greifswald einen Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes gestellt. Der Bauantrag wurde von der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz befürwortet.

Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages hat der Landkreis Vorpommern - Greifswald festgestellt, dass das Vorhaben von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 im Hinblick auf eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen abweicht.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens kann aufgrund der erheblichen Baugrenzenüberschreitung nicht über einen Befreiungsantrag von den festgesetzten Baugrenzen geregelt werden. Dies bedarf einer vorherigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

Der Eigentümer der Flurstücke 41/185 und 41/162 hat daher den Bauantrag zurückgezogen und an die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz den Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 gestellt.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist es, eine kleinteilige Standortreserve für die Umsetzung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu erschließen.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz unterstützt das Vorhaben, da damit eine Nachverdichtung bestehender Bebauungsstrukturen bewirkt wird, welche jedoch die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht berührt.

Die Gemeinde hat den Antrag zum Anlass genommen, die städtebauliche Situation in dem betroffenen Bauquartier zwischen dem Stichweg Salzhorstweg und dem Fliederweg mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 abzugleichen.

Der Geltungsbereich der Planänderung wird daher nicht nur auf die Flurstücke 41/185 und 41/162 begrenzt, sondern beinhaltet auch die umliegenden Grundstücke zur Anpassung der Abgrenzung zwischen den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten.

In der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Aktualisierung der Bestandssituation im Planänderungsgebiet,
- Anpassung der Baugrenzen und der Perlenschnur im Bereich der Abgrenzung zwischen den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie
- Anpassung der Festsetzungen im Text (Teil B) auf Grundlage der Festlegungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

## **1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile**

### **Aufstellungsverfahren**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 3. 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 Eingriffsausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

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

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird 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) ist 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 3. Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bedarf keiner Genehmigung, da diese die Grundzüge der Ursprungssatzung nicht berührt, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entwickelt wird und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt.

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

### **Planbestandteile**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst den Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablonen und Begründung mit Darstellung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung.

### **1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Salzhorstweg“ befindet sich im Ortskern des Ostseebades Zinnowitz.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ umfasst nur eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3, die wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch den Stichweg des Salzhorstweges
- im Osten durch Wohnbebauung und einen Garagenkomplex
- im Süden durch den Fliederweg und
- im Westen durch den Salzhorstweg.

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

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	13
Flurstücke	41/69 - 41/71, 41/74 - 41/77, 41/94 - 41/96, 41/148, 41/162, 41/163 und 41/185

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,1 ha.

## 1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

### Übergeordnete Planungen

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 3 werden durch die 3. Änderung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

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

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 22.02.2021 festgestellt, dass die Planänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### 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 der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

Somit befinden sich die Planungsziele für die 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 berücksichtigt.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- 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 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

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

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

### **2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablonen**

#### nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1 : 1.000 nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung ergänzt.

#### **Planzeichnung (Teil A) (Plan oben)**

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 basiert auf einem Katasterplan von 11-2017.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 3. Planänderung durch einen öffentlich bestellten Vermesser.

Nicht im Katasterplan verzeichnete Gebäudebestände wurden auf Grundlage von Luftbildern ergänzt.

Der Standort des auf den Flurstücken 41/162 und 41/185 geplanten Wohngebäudes wurde zur Verdeutlichung der Planungsabsichten dargestellt.

Entsprechend den aktuellen Planungsabsichten werden gegenüber der Ursprungssatzung folgende Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgenommen:

- Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

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

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich des Planänderungsgebietes ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

- Perlenschnur gemäß § 16 (5) BauNVO

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 ist die Trennung zwischen dem Reinen und dem Allgemeinen Wohngebiet durch eine Perlenschnur gekennzeichnet. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Perlenschnur entsprechend den aktuellen Grundstücksgrenzen angepasst.

- Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 sind die Baugrenzen jeweils separat für das Reine und das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, so dass im Bereich der Perlenschnur ein Korridor in einer Breite zwischen 6 m und 11 m von Bebauung ausgenommen wurde.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt eine Vereinigung der Baugrenzen. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen werden die Möglichkeiten der Grundstücksgestaltung verbessert.

Durch Anpassung der Perlenschnur und Vereinigung der Baugrenzen werden für den Antragsteller der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Wohngebäudes auf den Flurstücken 41/162 und 41/185 geschaffen.

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

Die Ursprungssatzung weist innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend des Planänderungsgebietes die unter Erhalt stehende Einzelbäume mit den Ziffern 1 und 2 aus.

Die Darstellung der zu erhaltenden Bäume wurde in die 3. Planänderung übernommen.

### **Nutzungsschablonen**

In der Planzeichnung (Teil A) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 sind durch Einschriebe die Nutzungsschablonen für das Reine und das Allgemeine Wohngebiet mit den jeweiligen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise enthalten.

Die Nutzungsschablonen für das Reine und das Allgemeine Wohngebiet gelten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unverändert fort und wurden entsprechend in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

## 2.2 Text (Teil B)

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde der Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 umfassend überarbeitet. Die textlichen Festsetzungen wurden den aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst und Widersprüche zu den in der Planzeichnung (Teil A) enthaltenen Nutzungsschablonen ausgeräumt.

**Die für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 zutreffenden Festsetzungen wurden aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 wie folgt übernommen:**

### 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*

*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. BauNVO 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.*

### **Erläuterung der Festsetzungen:**

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 der auf der Planzeichnung (Teil A) angeordneten Nutzungsschablone 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. 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. BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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.

Im Text (Teil B) wurden unter Punkt „4. 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 des Reinen Wohngebietes langfristig sichern.

Absatz (3)

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO werden zugelassen, da diese der infrastrukturellen Ausstattung des Wohngebietes 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.

## **1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA**

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

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.

### **Erläuterung der Festsetzungen:**

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 der auf der Planzeichnung (Teil A) angeordneten Nutzungsschablone 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 „4. 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 des Allgemeinen Wohngebietes 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.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

*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 Fahrbahnmitte und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.*

### **Erläuterung der Festsetzung:**

In den Nutzungsschablonen ist die maximale Traufhöhe pauschal mit 3,90 m bestimmt. Mit Definition der Traufhöhe werden die notwendigen Bezugspunkte festgelegt.

### **3. Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

*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.*

### **Erläuterung der Festsetzung:**

Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde daraufhin wirken, dass die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend für eine städtebaulich ansprechende Gestaltung der Freianlagen vorgesehen werden.

### **4. Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden für die WR- und WA - Gebiete**

*gemäß § 9 (1) 6 BauGB*

*(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.*

### **Erläuterung der Festsetzungen:**

In den Nutzungsschablonen ist für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete eine Obergrenze von 2 Wohnungen je Wohngebäude festgelegt.

Eine rechtssichere Deckelung der Entwicklungsmöglichkeiten für Ferienwohnungen wird mit den o. a. Festsetzungen getroffen, die mit den unter Punkt 1.1 und 1.2 zur Art der baulichen Nutzung 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.

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

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

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.

**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

**5.2 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 der Ziffer 2 bezeichnete vorhandene Eiche ist zu erhalten.

Auf den Flächen unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelaum und Krone) beeinträchtigen. Die übrigen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,50 m in 1,30 m 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.

### **Erläuterung der Festsetzungen:**

Die Festsetzungen gemäß den Punkten 5.1 und 5.2 stellen sicher, dass die naturschutzrechtlichen Belange bei der Planung und Umsetzung der baulichen Vorhaben umfassend berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen hat die untere Naturschutzbehörde der vorgelegten Planänderung ohne weitere Hinweise zugestimmt.

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

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

#### **6.1.1 Dächer**

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 nebeneinanderstehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

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. 1,00 m 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 1,00 m einhalten.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

## 6.1.2 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 nebeneinanderstehenden 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.

## 6.1.3 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.

## 6.2 Ordnungswidrigkeiten

gemäß § 84 LBauO M-V

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) Punkt 6.1.1 bis 6.1.3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### **Erläuterung der Festsetzungen:**

Der festgesetzte bauordnungsrechtliche Gestaltungsrahmen soll im Kontext mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Qualität sichern.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

### **7. 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.

### **Erläuterung der Festsetzungen:**

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.

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aufgrund der aktuellen Richtlinien Forderungen gemäß o. g. Festsetzungen erhoben, die seit Rechtskraft der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten sind.

## Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

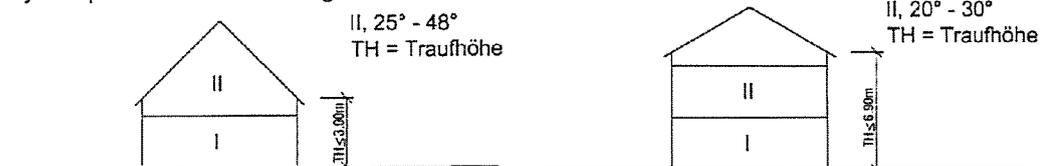
### Bodendenkmalschutz

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 (Urnenscherben, 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

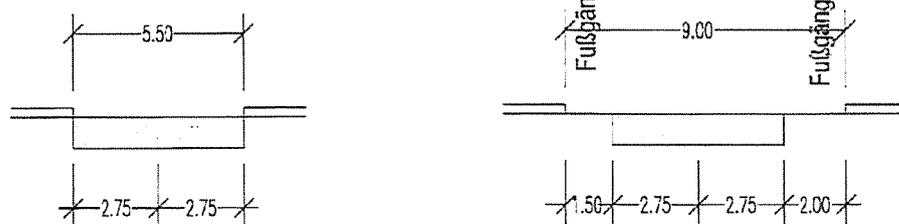
### Hinweis:

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.

Systemquerschnitte durch Wohngebäude



Systemquerschnitte Planstraße



### 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 Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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.

### **Erläuterung der Sonstige Darstellungen und Hinweise:**

Maßnahmen zur Sicherung von ggfs. aufgefundenen Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt, um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen.

Der Hinweis ist bei der konkreten Objektplanung zu beachten und ggfs. aktuelle Bestandsunterlagen von den Versorgungsträgern anzufordern.

In der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen hat die untere Denkmalschutzbehörde festgestellt, dass Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege durch die vorgelegte Planänderung nicht berührt werden.

Mit den Systemquerschnitten wird die Plausibilität zu den Festsetzungen der Nutzungsschablonen hergestellt.

## **3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **Landkreis Vorpommern - Greifswald**

(Gesamtstellungnahme vom 17.02.2021 zum Entwurf von 12-2020)

#### **• Sachgebiet Wasserwirtschaft**

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

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

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

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

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

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

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)  
Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)  
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wasser-gefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)“

### **Löschwasserversorgung**

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.

Für die Erstbrandbekämpfung verfügt das Plangebiet über ein verzweigtes Hydrantennetz.

Entsprechend Hinweis der Freiwilligen Feuerwehr Zinnowitz gemäß Stellungnahme vom 07.04.2021 zur Entwurfsbeteiligung wird den Bauherrn empfohlen, bei der Freiwilligen Feuerwehr eine Grundstücksbegehung zu beantragen, um objektspezifisch die zu sichernde Zugänglichkeit für die Feuerwehr abzustimmen.

Ostseebad Zinnowitz im April 2021

Der Bürgermeister