GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ

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

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

SATZUNGSFASSUNG VON 12-2019

Inhaltsverzeichnis

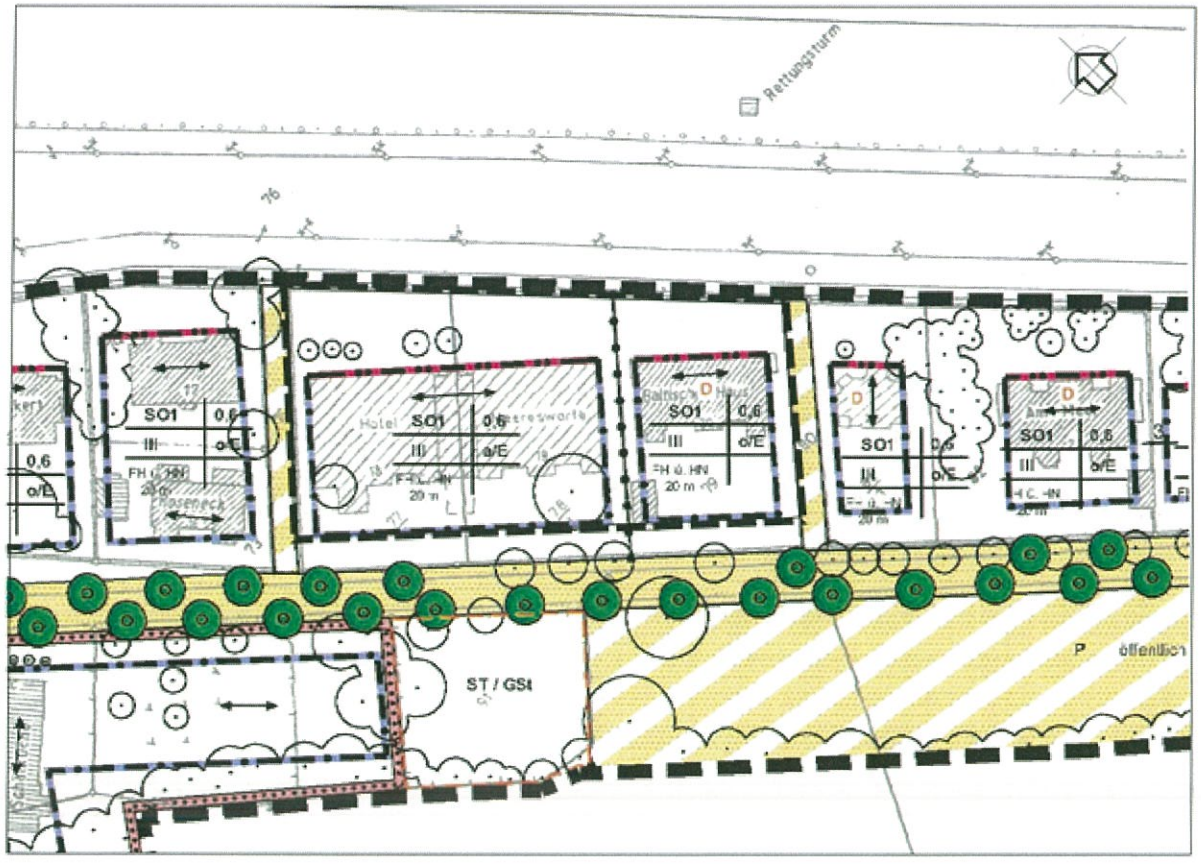
		Seite
1.	Geltungsbereich der 2. Planänderung	3
2.	Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung	4 - 5
3.	Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 7
4.	Beschreibung und Begründung des Planinhaltes	8 - 15
5.	Aufstellungsverfahren	16 - 18
6.	Rechtsgrundlagen	19
7.	Nachrichtliche Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange	20 - 33

1. Geltungsbereich der 2. Planänderung

Geltungsbereich

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	8
Flurstücke	77/1, 78/1 teilweise und 79 teilweise
Fläche	rd. 4.725 m²

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 (im Folgenden als Ursprungssatzung bezeichnet) umschließt die zur Bäderarchitektur zählende Bebauung zwischen Strandpromenade und Dünenstraße einschl. Grundstücken südlich der Dünenstraße.
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst lediglich eine Teilfläche des Grundstückes Hotel Asgard's Meereswarte, Dünenstraße 18, 19 (Flurstücke 77/1 und 78/1) und eine Teilfläche des Grundstückes Hotel Asgard, Dünenstraße 20 (Flurstück 79).
Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um eine Teilfläche des Flurstückes 77/1 ergänzt sowie die zulässigen Bautiefen der beiden Hotelbauten vollständig einbezogen.
Die Geltungsbereichserweiterung wurde erforderlich, da die Festsetzungen zum Vorbau Asgard's Meereswarte auch das Flurstück 77/1 betreffen und die Regelungen zu Balkonen und Dachgauben den gesamten Baukörper berühren.



2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung

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

- Hotel Asgard's Meereswarte, Dünenstraße 18, 19 (Flurstücke 77/1 und 78/1)
  Der Grundstückseigentümer beabsichtigt im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade einen eingeschossigen Vorbau zu errichten. Der Anbau soll eine Breite von 16 m und eine Tiefe von 5 m aufweisen und in Anpassung an den bestehenden Glasverbinder als Stahl-Glaskonstruktion ausgeführt werden.
  Der Bereich des geplanten Anbaus wird als Außensitzfläche für ein öffentliches Café genutzt. Die Außensitzflächen sind witterungsbedingt nur eingeschränkt nutzbar. Daher soll mit dem Vorbau eine ganzjährige Nutzung der Sitzflächen gesichert werden.

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

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

  Hinsichtlich des Ersatzes der Dachflächenfenster durch Gauben sind die Festsetzungen der Ursprungssatzung gemäß Text (Teil B), Punkt 9.1.1. (4) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster einzuhalten.
  Der Eingriff in den Dachraum durch Einbau zusätzlicher Gauben, die wesentliche Auswirkungen auf die Fassadenansicht, die Geschossigkeit und die Belange des Denkmalschutzes haben können, sind nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Hierzu ist der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Vorfeld zur Beurteilung der Planung eine Fassadenabwicklung vorzulegen und die Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu führen.

- Hotel Asgard, Dünenstraße 20 (Flurstück 79)
  Im Erdgeschoss des Hotels Asgard befinden sich die gastronomischen Einrichtungen, die auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.
  Es ist daher beabsichtigt, auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade einen Wintergarten zu errichten, der eine ganzjährige Nutzung für die öffentliche Gastronomie ermöglicht.

  Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses waren zunächst auch Regelungen für eine saisonale Überspannung der promenadenseitigen Außensitzflächen mit Markisen als Schutz vor Sonne und Regen sowie am West- und am Ostgiebel Balkone für die dahinterliegenden Gästezimmer vorgesehen.

Das Hotel Asgard ist ein Baudenkmal. Dies ist bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen und das Einvernehmen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden nachzuweisen.
Das Einvernehmen konnte nur für die Errichtung des Wintergartens erlangt werden. Daher wurden die saisonale Überspannung und die Anlage zusätzlicher Balkone im Rahmen der Satzungsfassung aus der Planung genommen.

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

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz unterstützt die Planungsabsichten der Grundstückseigentümer, da diese zu einer weiteren qualitativen Aufwertung der touristischen Infrastruktur beitragen.
Die Umsetzung der Planänderung ist nicht mit einer Kapazitätserhöhung der Hotelbetten verbunden.

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

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

3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

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

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

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).

- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

  Es befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebietes und nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel".
  Das Planänderungsgebiet berührt das Küstenschutzgebiet Zinnowitz bis Bansin. Durch die mit der Planänderung vorgesehenen Baumaßnahmen sind keine Auswirkungen auf das Küstenschutzgebiet verbunden.
  Die für den Bebauungsplan Nr. 5 getroffenen gebietsspezifischen Festsetzungen zum Natur- und Umweltschutz behalten im Rahmen der 2. Änderung ihre Gültigkeit.

- Das Plangebiet liegt gemäß Punkt 5.5.1 (2) RREP VP in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
  „In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden."

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

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

Gemäß den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 02.01.2019 und vom 12.08.2019 werden raumordnerische Belange durch die Planänderung nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zinnowitz entwickelt.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung von 2004 ist das Planänderungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen.
Im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Sondergebietsausweisung beibehalten.

4. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes

Planzeichnung (Teil A)

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

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

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

- Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes wurden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 im Bereich des Planänderungsgebietes ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

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

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

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

- Hotel Asgard's Meereswarte
  Im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade soll ein eingeschossiger Vorbau mit einer Breite von 16 m und einer Tiefe von 5 m errichtet werden.
- Hotel Asgard
  Auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade soll ein Wintergarten errichtet werden.
  Der Wintergarten wird freistehend ca. 1,00 m vor dem Bestandsgebäude errichtet und über den Seiteneingang mit dem Hotel verbunden.

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

> **Als Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien ist zur Gliederung der Fassade in Abschnitte ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 1,5 m zulässig.*
> *Eingeschossige Vorbauten sind als Ausnahme auch außerhalb der festgesetzten Baulinien zulässig, wenn im Bestand bereits Vorbauten vorhanden sind und die Größe und der Umfang von Neu- oder Ersatzbauten nicht wesentlich von diesen abweichen.*

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

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

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

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die gemäß Ursprungssatzung für das Hotel Asgard's Meereswarte festgesetzten Baugrenzen durch die Nachrüstung von Balkonen überschritten werden.
Hierfür werden im Text (Teil B) unter *B Textliche Festsetzungen* in Punkt 3 Ausnahmeregelungen getroffen.

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

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

Text (Teil B)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der *Gestaltungssatzung für den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, die* seit 27.09.2000 rechtskräftig ist.
Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sollen zur Erhaltung der Bäderarchitektur beitragen.
„Für das Ostseebad Zinnowitz ist die Erhaltung des historisch gewachsenen Ortsbildes gerade auch in wirtschaftlicher Hinsicht von enormer Bedeutung, da es in unmittelbarem Zusammenhang mit der Attraktivität und der Anziehungskraft des Ortes auf seine Besucher steht.
Ziel dieser Satzung ist es deshalb, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und die notwendigen Veränderungen und Erneuerungen der Bausubstanz sowie die Gestaltung von Neubauten, Werbeanlagen und Freiflächen so zu regeln, dass sie sich in die historischen Strukturen einfügen."
Die Regelungsinhalte spiegeln sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 wider.

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

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

Die Zusätze, betreffend die Punkte **B 1.1., B 3., B. 9.1.1., B 9.1.2. sowie die Hinweise C3, C7 und C8,** 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.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
(1)
Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO.
(2)
Zusätzlich zu den gemäß Punkt 1.1 zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen zulässig:
- ***Hotel Asgard's Meereswarte***
  - ***Im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade ist die Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus mit der Zweckbestimmung Gastraum zulässig.***
  - ***Am West- und am Ostgiebel ist für die dahinterliegenden Gästezimmer die Nachrüstung von Balkonen zulässig.***
  - ***Bestehende Dachflächenfenster dürfen durch Gauben ersetzt werden.***
- ***Hotel Asgard***
  - ***Auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade ist die Errichtung eines Wintergartens mit der Zweckbestimmung Gastraum zulässig.***

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

Begründung des Zusatzes:
Die Festsetzungen sind erforderlich, um die im Änderungsgebiet zulässigen Nutzungen klar zu definieren.
Mit Umsetzung des Vorbaus und des Wintergartens werden die bisher als Außensitzflächen der gastronomischen Einrichtungen witterungsbedingt nur beschränkt nutzbaren Flächen einer ganzjährigen Bewirtschaftung zugeführt.

Die Nachrüstung der Balkone und die Maßnahmen der Dachgestaltung am Hotel Asgard's Meereswarte dienen der qualitativen Verbesserung der Beherbergungseinrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) BauNVO

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) BauNVO
In begründeten Fällen sind als Ausnahme Abweichungen von bis zu 2m zulässig. Dies gilt insbesondere für untergeordnete Bauteile, die dem Gebäudeschmuck dienen, wie Turmhauben u. ä. oder technische Anlagen, wenn durch diese Bauteile das Gesamtbild des Promenadenensembles in seiner Höhenentwicklung nicht gestört wird.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Die in der Nutzungsschablone für den Wintergarten des Hotels Asgard festgesetzte Firsthöhe von 2,80 m über OKG muss unterhalb der Gesimse der Fenster im Erdgeschoss abschließen.

Begründung des Zusatzes:
Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten Kubatur und Höheneinordnung des geplanten Wintergartens getroffen. Damit wird sichergestellt, dass die Fassadenansicht des Denkmals durch den vorgesetzten Wintergarten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

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

Ausnahme zu den Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO
Als Ausnahme ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss zur baulichen Verbindung von zwei Gebäuden zulässig, wenn die Wirkung der Hauptbaukörper als Solitäre eindeutig erhalten bleibt.

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

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

Begründung des Zusatzes:
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen für das Hotel Asgard's Meereswarte die gemäß Ursprungssatzung festgesetzten Baugrenzen durch Balkone überschritten werden.
Am Hotel Asgard's Meereswarte sollen über alle drei Etagen Balkone in einer Tiefe von maximal 2 m für die dahinterliegenden Gästezimmer errichtet werden, um die Aufenthaltsqualität der Gästezimmer zu erhöhen.

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

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

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

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

9.1. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

9.1.1. Dächer

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

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Als Dachform des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard ist nur ein Satteldach 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.

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

<u>Zusätzlich</u> zu den gemäß Punkt 9.1.1(3) zulässigen Dacheindeckungen ist folgende Dacheindeckung zulässig:
Für die Dacheindeckung des eingeschossigen Vorbaus im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard's Meereswarte und des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard werden zusätzlich Glaskonstruktionen zugelassen.

9.1.2. Gestaltung der Außenwandflächen

Fassadenoberflächen müssen glatt verputzt sein. Sichtmauerwerk, Verkleidungen mit der Ausnahme von Holzverkleidungen, glänzende Materialien, wie z. B glasierte Klinker, sind als Oberflächenmaterial unzulässig.
Die Grundfarbe der Fassade muss weiß sein und eine matte Oberfläche aufweisen. Statt reinem Weiß soll weiß mit bis zu 5 % Schwarzanteil und bis zu 2 % Buntanteil, also sehr helle gelbliche, rötliche, bläuliche oder grünliche Grautöne verwendet werden.
Für Baudenkmale sind auch andere Farbgebungen zulässig, wenn sie dem historischen Zustand entsprechen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
(1)
Zusätzlich zu der gemäß Punkt 9.1.2 zulässigen Gestaltung der Außenwandflächen ist folgende Fassadenoberfläche zulässig:
Für die Fassadenoberflächen des eingeschossigen Vorbaus im Mittelteil der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard's Meereswarte und des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard werden zusätzlich Glaskonstruktionen zugelassen.
(2)
Die tragende Konstruktion des Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard ist der Fassadenfarbe des Hotels anzupassen.

Begründung der Zusätze:
Da für die Dach- und Fassadengestaltung bisher keine großflächigen Glasflächen zugelassen sind, soll dies im Rahmen der 2. Änderung geregelt werden.
Vorbau und Wintergarten sollen in einer Stahl- Glaskonstruktion ausgeführt werden.
Damit wird sichergestellt, dass durch die in transparenter Bauweise auszuführenden Bauvorhaben die städtebaulichen Aspekte, die zeitgemäßen Nutzungsanforderungen sowie die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden und eine Beeinträchtigung der historischen Fassadenansichten ausgeschlossen wird.

Nutzungsschablonen

a)

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

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

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

b)

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

Die Geschossigkeit wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt.
Für den Wintergarten auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade des Hotels Asgard wurde zusätzlich eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, die eine Beeinträchtigung der Denkmalfassade ausschließt.

5. Aufstellungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.
Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.
Zudem werden der Vorbau und der Wintergarten auf Flächen errichtet, die bereits jetzt versiegelt sind, so dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen.

Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist gegeben. Die untere Naturschutzbehörde hat dies mit Stellungnahme vom 09.09.2019 bestätigt.

<u>Planbestandteile:</u>
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

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

Verfahrensstand:

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am **23.10.2018** den **Beschluss zur Aufstellung** der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst und den Beschluss im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 21.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

- Mit Schreiben der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom **21.11.2018** wurde die **Planungsanzeige** vorgenommen.

- Der **Planentwurf** der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 **von 05-2019** wurde der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

  Die Entwurfsunterlagen wurden **vom 01.07.2019 bis 02.08.2019** öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 i.V. m. § 13a BauGB abgeschlossen.

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

6. Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl . I, S. 2414) 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 Gl Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), Inkraft getreten gemäß Art. 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 5. 9. 2011

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

7. Nachrichtliche Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen von 05-2019 sind folgende nachrichtlichen Hinweise eingegangen.

Landesbehörden

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
  (Stellungnahme vom 23.07.2019)

Aus der Sicht der vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretenden Belange der Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden sowie Immissionsschutz bestehen keine Hinweise zur Planung.

- **Landesforst M-V - Anstalt des öffentlichen Rechts - Forstamt Neu Pudagla**
  (Stellungnahme vom 20.08.2019)

Durch das Vorhaben sind keine forstlichen Belange betroffen.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
  Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund
  (Stellungnahme vom 05.07.2019)

„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden.(Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)"

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Stellungnahmen vom 21.12.2018 zur Planungsanzeige und vom 26.07.2019/ 05.08.2019/09.09.2019/08.11.2019 zu den Entwurfsunterlagen von 05-2019)

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

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

Südlich des Planänderungsgebietes verlaufen auf der Dünenstraße drei aufeinander liegende überregionale Radfernwege.
Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Investitionen zur Erhöhung der Qualität der Hotels geschaffen werden.
Daher werden die Belange der auf der Dünenstraße verlaufenden überregionalen Radfernwege durch die Planänderung nicht berührt.

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

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

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

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. „Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

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

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

- **Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz, Sachbereich Baudenkmalpflege**
  (Stellungnahmen vom 21.12.2018, 26.07.2019, 05.08.2019 und 08.11.2019)

Auszug aus der Stellungnahme vom 21.12.2018 im Rahmen der Planungsanzeige:
„Nach § 1 (3) DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben.
Bei dem Hotel (Asgard) handelt es sich um ein in der Liste des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingetragenes Baudenkmal:
- Positionsnummer OVP 1936, Hotel (Asgard), Dünenstraße 20
Dieses ist gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) ein geschütztes Baudenkmal.
Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Die nachstehenden Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

1. *Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.*

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

Stellungnahme im Rahmen der Gesamtstellungnahme des LK VG vom 26.07.2019 zum Entwurf von 05-2019:
„Belange der Baudenkmalpflege wurden beachtet."

Nachtrag - geänderte Stellungnahme des Sachbereiches Denkmalschutz vom 05.08.2019 zum Entwurf von 05-2019 :
„Ich möchte Sie bitten die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Die Gebäude Dünenstr. 18 und 19 sind selbst ***keine*** *Baudenkmale. Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.*

Belange der Baudenkmalpflege werden bei den geplanten Vorhaben am Gebäude Dünenstr. 20 berührt.

> *Die Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des DSchG M-V geprüft. Dem Planungsziel „Errichtung des Wintergartens" wird grundsätzlich gefolgt. Eine abschließende denkmalfachliche Stellungnahme ist aufgrund fehlender detaillierter denkmalfachlicher Abstimmungen zur Planung hinsichtlich „Denkmalschutz" derzeit nicht möglich. Das Vorhaben bedarf der weiteren detaillierten Abstimmung mit den Denkmalbehörden.*
>
> *Die Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des DSchG M-V geprüft. Dem Planungsziel „Anbau von Balkonen und Überspannung von Außensitzplätzen mit Markisen" wird* ***nicht*** *gefolgt.*
>
> *Dem Planungsziel C4 wird* ***nicht*** *gefolgt. Die Planung des Wintergartens beim Hotel „Asgard" z.B. findet sich hier nicht wieder. Eine abschließende denkmalfachliche Stellungnahme ist aufgrund fehlender, detaillierter denkmalfachlicher Abstimmungen zu dieser Planung hinsichtlich „Denkmalschutz" derzeit nicht möglich. Das Vorhaben bedarf der weiteren detaillierten Abstimmung mit den Denkmalbehörden.*

<u>Begründung:</u>
Der eigentliche B-Plan benennt unter den textlichen Festsetzungen C3 selbst:
„Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gerade im Hinblick auf den Umgebungsschutz". Die jetzige Planungsabsicht wirkt dem v.g. Aspekt entgegen.

Auch ist benannt, dass für geplante Vorhaben die Belange des Denkmalschutzes bezüglich der dort benannten Aspekte zu berücksichtigen und mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind.
In der Vergangenheit gab es zum Vorhaben „Errichtung eines Wintergartens promenadenseitig an der Dünenstraße Nr. 20" die grundsätzliche Zustimmung seitens der unteren Denkmalschutzbehörde. Weitere Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde sind nicht erfolgt. Ebenso auch keine Abstimmungen zum Anbau von Balkonen und der Überspannung von Außensitzplätzen mit Markisen.

Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes sprechen für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes des Baudenkmals. (§ 7 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V))

Das Hotel „Asgard" in der Gemeinde Zinnowitz Dünenstr. 20 ist ein Baudenkmal und unter der Nr. 1930 (OVP) in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt. Es 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. Mit der Unterschutzstellung ist das Hotel in seiner Gesamtheit, d.h. von innen und außen, geschützt.
Die Denkmaleigenschaft, ist durch das dafür gem. § 4 (2) Nr. 1 DSchG M-V zuständige Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Schwerin (LAKD), festgestellt worden.

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 Baudenkmal. Anliegen ist es auch, dass es durch geplante Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung des Baudenkmals und deren Erscheinungsbild kommt.

An der Erhaltung des Baudenkmals besteht aus geschichtlichen und baukünstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse im Sinne von § 2 DSchG M-V.

Örtlich befindet sich das Baudenkmal in Zinnowitz an der Strandpromenade und Dünenstraße gelegen, wobei die für den Betrachter freie Blickrichtung auf das Baudenkmal, von hier aus besteht.

In der Vergangenheit wurde bereits ein sehr großer Wintergartenanbau an der Fassade-Dünenstr. genehmigt, was aus denkmalpflegerischer Sicht schon ein Maximalkompromiss darstellt. Die Notwendigkeit von weiteren Gast-Sitzplätzen wurde erkannt, was zur grundsätzlichen Zustimmung der Errichtung eines Wintergartens an der Promenade führte. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist damit das Maximum an baulichen Anlagen als „neuzeitliche Zutat" zum Baudenkmal erreicht.
Auf Grund dessen sind der Anbau von Balkonen und die Überspannung von Außensitzplätzen mit Markisen aus denkmalpflegerischer Sicht ***nicht*** *mehr zustimmungsfähig.*
Durch den Anbau von Balkonen und der Überspannung von Außensitzplätzen mit Markisen würde das Baudenkmal in seiner baukünstlerischen Qualität (historisch überliefertes Erscheinungsbild) wesentlich und dauerhaft zerstört. Auch würde es zur Vorbildwirkung für weitere derartige Vorhaben an anderen Baudenkmalen führen. Dies ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zustimmungsfähig.

Hinweise:

1. *Die Prüfung und Planung beabsichtigter Maßnahmen, also der Umgang mit einem Baudenkmal, auf Grundlage des benannten Erhaltungsgrundsatzes, obliegt nicht der unteren Denkmalschutzbehörde, sondern im Vorfeld dem Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungspflichtigen. Erforderlichenfalls ist ein anerkannter sach- und fachkundiger Bauingenieur/Architekt einzubeziehen. In Folge würden beabsichtigte Maßnahmen, auch unter Vorlage von ggf. textlichen/zeichnerischen Unterlagen und unter Beteiligung der zuständigen Denkmalfachbehörde, denkmalfachlich geprüft werden.*
2. *Nach Punkt C 3 der textlichen Festsetzungen des eigentlichen B-Planes sind für geplante Vorhaben die Belange des Denkmalschutzes bezüglich der dort benannten Aspekte zu berücksichtigen und mit den Denkmalbehörden abzustimmen.*
3. ***Bauliche Maßnahmen am Baudenkmal bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.***
4. ***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.***
5. *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."*

Auszug Stellungnahme des Sachbereiches Denkmalschutz vom 08.11.2019 zu den vorgelegten Planskizzen für die Umsetzung des Wintergartens:

„Die Unterlagen vom 30.10.2019 und 07.11.2019 zum o.g. Vorhaben, wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des DSchG M-V geprüft. Das Planungsziel „Errichtung eines Wintergartens" - Variante 1 „Pultdach" ist aus denkmalpflegerischer Sicht ***nicht zustimmungsfähig****, da es zur wesentlichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baudenkmals führen würde.*

Auf Grund dessen ist somit als Kompromiss aus denkmalpflegerischer Sicht das Planungsziel „Errichtung eines Wintergartens" - ***Variante 2 „Satteldach" zustimmungsfähig****.*

Hinweise:

1. *Bauliche Maßnahmen am Baudenkmal bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.*
2. *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.*
3. *Vorsorglich weise ich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen ist."*

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung mit den vorgebrachten Bedenken der Denkmalbehörden wie folgt auseinandergesetzt.

Die Gebäude Dünenstr. 18 und 19 (Asgards' Meereswarte) sind selbst keine Baudenkmale. Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

Belange der Baudenkmalpflege werden bei den geplanten Vorhaben am Gebäude Dünenstr. 20 - Hotel Asgard berührt.

Im Rahmen des Entwurfes der 2. Planänderung wurde die Zulassung folgender zusätzlicher Baumaßnahmen (**1. - 3.**) beantragt:

1.

Errichtung eines Wintergartens auf der Westseite der promenadenseitigen Fassade mit der Zweckbestimmung Gastraum

Der Errichtung des Wintergartens wird durch die untere Denkmalschutzbehörde grundsätzlich zugestimmt.

Es wurde gemäß Stellungnahme vom 05.08.2019 eine detaillierte denkmalfachliche Abstimmung zur Planung gefordert.

Dem ist die Gemeinde Zinnowitz gefolgt und hat am 10.09.2019 einen Erörterungstermin mit Vertretern der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde durchgeführt.

Die Anregungen zur Gestaltung des Wintergartens wurden unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange aufgenommen und mit Schreiben des Planungsbüros UPEG vom 30.10.2019 und vom 07.11.2019 der unteren Denkmalschutzbehörde mitgeteilt. Hierzu wurden 3D- Ansichten mit den Varianten Pultdach und Satteldach sowie zwei Fotos der derzeitigen Fassadenansicht mit Kennzeichnung des Bereiches der Einordnung des Wintergartens übergeben.

- Die Höhe des Wintergartens darf nicht in den Fenstersims reichen. Damit beträgt die Höhe der Konstruktion max. 2,80 m über Gelände.
- Der Wintergarten bleibt eigenständig ca. 1,00 m vor dem Gebäude und wird über den Seiteneingang mit dem Hotel verbunden.
- Die Ausführung der Dachfläche erfolgt in Form eines Satteldaches mit einer Stichhöhe von 40 cm.

- Nur damit kann die Höhe von 2,80 m eingehalten werden. Ein Pultdach ist nicht realisierbar, da durch das einseitige Gefälle eine Gesamthöhe von 3,20 m erreicht wird und damit die Konstruktion ins Fenster des Geschosses ragen würde.
- Die tragende Konstruktion des Wintergartens wird der Fassadenfarbe des Hotels angepasst.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat daraufhin mit ergänzender Stellungnahme vom 08.11.2019 mitgeteilt, dass aus denkmalpflegerischer Sicht das Planungsziel „Errichtung eines Wintergartens" - Variante 2 „Satteldach" zustimmungsfähig ist.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde über den Schriftverkehr zur Gestaltung des Wintergartens in Kenntnis gesetzt.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten wurden in der Satzungsfassung die Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A), der Nutzungsschablone und des Text (Teil B) präzisiert.

2.
Nachrüstung von Balkonen am West- und am Ostgiebel für die dahinterliegenden Gästezimmer und
3.
saisonale Überspannung der promenadenseitigen Außensitzflächen mit Markisen als Schutz vor Sonne und Regen.

Dem Planungsziel Nachrüstung von Balkonen und Überspannung von Außensitzplätzen mit Markisen wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht gefolgt.
Die Bedenken bestehen insbesondere darin, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu einer Beeinträchtigung des Baudenkmals und deren Erscheinungsbild kommen würde. Das Baudenkmal würde in seiner baukünstlerischen Qualität beeinträchtigt.
Die beantragten Maßnahmen würden auch eine Vorbildwirkung für weitere derartige Vorhaben an anderen Baudenkmalen nachsichziehen.
Die Bedenken konnten auch bei dem Erörterungstermin am 10.09.2019 nicht ausgeräumt werden.
Da die Planungsziele „Anbau von Balkonen und Überspannung von Außensitzplätzen mit Markisen" aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zustimmungsfähig sind, wurde dies der Grundstückseigentümerin zwischenzeitlich mitgeteilt. Gemäß Stellungnahme vom 14.11.2019 hat die Grundstückseigentümerin ihre Zustimmung zur Rücknahme der Planungsziele gegeben.

Die Hinweise zu den im konkreten Bauantragsverfahren zu beachtenden denkmalrechtlichen Belangen sind durch die Grundstückseigentümerin zu beachten.
Die Stellungnahmen einschl. des Schriftverkehrs werden zu den Verfahrensakten genommen.

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

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:
Das Vorhaben befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nr. MV-WSG-1848-03 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). (H)
Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. (A)
Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)
Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)
Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)
Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)
Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen. (A) (Ansprechpartner: Herr Wegener 03834 / 8760 3260).“

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

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

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

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

- *Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.*
  Dem Antrag ist die entsprechende 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! Seitens des Baulastträgers ist - rechtzeitig vor Fertigstellung - ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen. Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie - eventuell notwendig werdender Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist - wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.*
- *Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden."*

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

<u>Sonstige Träger öffentlicher Belange</u>

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

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
  (Auszug Stellungnahme vom 21.08.2019)

„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:
In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.
Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen über den Bauherrenservice, unter Servicenummer 0800 330 1903, ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !

Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!"

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan befinden sich im Geltungsbereich der Planänderung keine Leitungsbestände.
Im Rahmen der konkreten Bauvorhaben sind durch die Bauherren die aktuellen Leitungsabfragen durchzuführen.

- **E.DIS Netz GmbH**
  (Auszug Stellungnahme vom 26.07.2019)

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

Am westlichen Giebel des Hotels Asgard's Meereswarte befinden sich ein Niederspannungskabel (Hausanschlusskabel) unseres Unternehmens. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Sollten das Niederspannungskabel für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

Vor Baubeginn ist eine Kabeleinweisung erforderlich. Dazu ist ein Termin mit unserem zuständigen Netzmeister Herrn Gerwien, Standort Wolgast, Tel.: 03836 256-228 zu vereinbaren."

Der Leitungsbestand befindet sich gemäß dem übergebenen Leitungsplan auf den der Dünenstraße zugewandten Grundstücksteilen und damit außerhalb der Flächen der geplanten Baumaßnahmen. Umverlegungen sind daher nicht erforderlich.
Es sind jedoch durch die Bauherren vor Beginn der konkreten Baumaßnahmen aktuelle Bestandsauskünfte einzuholen.

- **50Hertz Transmission GmbH**
  (Auszug Stellungnahme vom 04.07.2019)

„Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**
  (Auszug Stellungnahme vom 02.08.2019)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist.
Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.
Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:
Gegen die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Dünenstraße" hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist."

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandplan verlaufen auf den der Dünenstraße zugewandten Grundstücksteilen und damit außerhalb der Flächen der geplanten Baumaßnahmen Gasniederdruckleitungen. Umverlegungen sind daher nicht erforderlich.
Es sind jedoch durch die Bauherren vor Beginn der konkreten Baumaßnahmen aktuelle Bestandsauskünfte einzuholen.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**
  (Auszug Stellungnahme vom 09.07.2019)

„Bezugnehmend auf Ihre Anfrage), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	***Hauptsitz***	***Betroffenheit***	***Anhang***
Erdgasspeicher Peissen GmbH	*Halle*	*nicht betroffen*	*Auskunft Allgemein*
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1]	*Schwaig b. Nürnberg*	*nicht betroffen*	*Auskunft Allgemein*
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	*Straelen*	*nicht betroffen**	*Auskunft Allgemein*
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	*Leipzig*	*nicht betroffen*	*Auskunft Allgemein*
VNG Gasspeicher GmbH 2	*Leipzig*	*nicht betroffen*	*Auskunft Allgemein*

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
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 Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG"

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Den Bauherren wird daher empfohlen im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen die GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG einzubeziehen.

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom"**
  (Auszug Stellungnahme vom 10.07.2019)

„Ihren Unterlagen konnten wir entnehmen, dass die Qualität der vorhandenen gastronomischen Einrichtungen und die Aufenthaltsqualität der Gästezimmer durch bauliche Maßnahmen aufgewertet werden sollen. Die Umsetzung der Planänderungen ist nicht mit einer Erhöhung der Bettenkapazitäten verbunden. Die Hotelanlage ist an unsere öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen. Da mit den baulichen Maßnahmen keine Mehrbelastungen der öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen zu erwarten sind, stimmen wir der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zu."

- **DANPOWER Gruppe, Wärmeversorgung Zinnowitz GmbH**
  (Auszug Stellungnahme vom 10.07.2019)

„Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 26.06.2019 und teilen Ihnen mit, dass sich in dem oben genannten Bebauungsplan unsere Fernwärmeleitungen (siehe Plan) befinden.
Zur genaueren Abstimmung schlagen wir eine Begehung vor Ort mit unserem Techniker Uwe Linde (Mobil 0151 - 44 86 62 39) vor."

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandplan verlaufen auf den der Dünenstraße zugewandten Grundstücksteilen und damit außerhalb der Flächen der geplanten Baumaßnahmen Fernwärmeleitungen (DN 100) der DANPOWER Gruppe. Umverlegungen sind daher nicht erforderlich.
Entsprechend der Empfehlung haben die Bauherren vor Baubeginn eine Vorortabstimmung mit dem zuständigen Techniker zu veranlassen.

- **Central European Petroleum GmbH**
  (Auszug Stellungnahme vom 08.07.2019)

„Seitens der CEP Central European Petroleum GmbH liegen zu dem o.g. Projekt keine Bedenken vor. In dem Gebiet befinden sich keine Bestände oder Leitungen unserer Firma."

- **Neptune Energy Deutschland GmbH**
  (Auszug Stellungnahme vom 02.07.2019)

Im Bereich der geplanten Maßnahme liegen keine Anlagen des Unternehmens.

- **örtliche Feuerwehr**
  (Auszug Stellungnahme vom 30.06.2019)

„Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken für dieses Projekt. Zu prüfen ist, inwieweit eine ausreichende Wasserversorgung in diesem Promenadenbereich gewährleistet ist!"

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat einen Brandschutzbedarfsplan erstellen lassen. Im Umfeld des Plangebietes sind an der Dünenstraße zwei Hydranten vorhanden, die zur Löschwasserversorgung genutzt werden können.

Die Wasserversorgung ist gewährleistet. Die Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom" zur 2. Planänderung liegt mit Stellungnahme vom 10.07.2019 vor.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Dezember 2019

Der Bürgermeister