

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
über den Entwurf und die Auslegung des Kommunalen Wärmeplanes der Gemeinde  
Ostseebad Zinnowitz  
in der Fassung vom 30.09.2025**

### Geltungsbereich

Das Ostseebad Zinnowitz liegt im Osten des Landkreises Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern auf der Insel Usedom. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rund 9 km<sup>2</sup> und umfasst ausschließlich die Ortslage Zinnowitz. Insgesamt leben in der Gemeinde 3.806 Menschen (Stand: 30.06.2024). Abbildung 1 veranschaulicht das Planungsgebiet.



Abbildung 1: Planungsgebiet mit Ortslagen

Das Planungsgebiet weist damit eine mittlere Bevölkerungsdichte auf, wobei kaum Unterschiede in der Siedlungsdichte innerhalb von Zinnowitz festzustellen sind. Die Bebauungsstruktur unterscheidet sich innerhalb des Planungsgebietes deutlich. So ist die Bebauung in Strandnähe geprägt von Nichtwohngebäuden wie Hotellerie, während der zentrale und südliche Teil von Zinnowitz im Wesentlichen von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung dominiert wird, vgl. Abbildung 2.

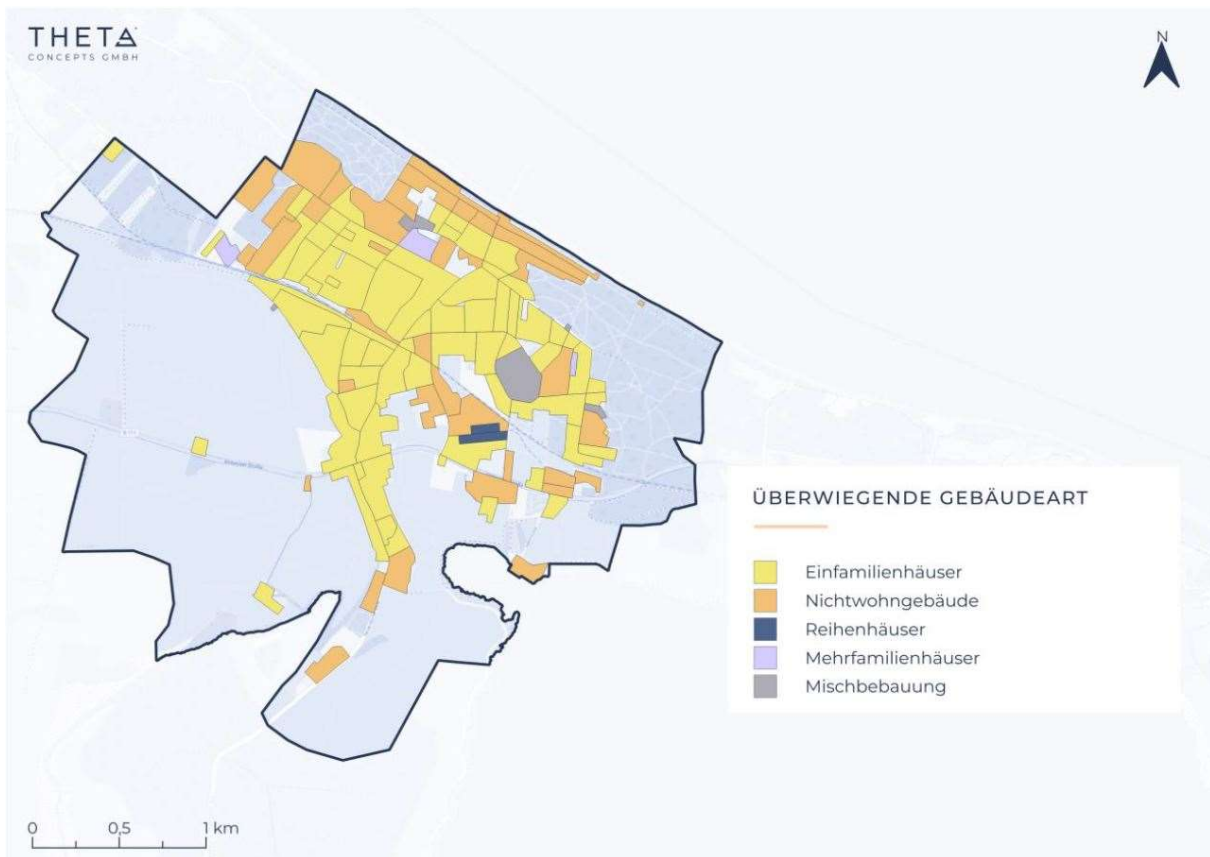


Abbildung 2: Überwiegende Gebäudearten im Planungsgebiet

Zinnowitz liegt auf der Insel Usedom, welche einen deutschen sowie polnischen Teil besitzt. Die Insel ist durch das Stettiner Haff sowie dem Peenestrom vom Festland getrennt. Die Świna trennt Usedom von der Nachbarinsel Wollin.

Zinnowitz liegt etwa 10 km östlich der Kleinstadt Wolgast sowie vom Festland entfernt. Das Planungsgebiet grenzt mit einem ca. 3 km langen Küstenstreifen an die Ostsee und im Südwesten am Achterwasser. Das Planungsgebiet wird von der Bundesstraße B111 durchquert, welche an der Autobahnabfahrt 27 der A20 beginnt und Richtung Nordosten verläuft und etliche Küstenorte auf der Insel Usedom verbindet. Der Bahnhof Zinnowitz liegt an der Bahnstrecke Züssow–Świnoujście und wird regelmäßig von der RB23 der Usedomer Bäderbahn (UBB) bedient. Eine Kurzstrecke Richtung Peenemünde mit der RB24 ist ebenfalls vorhanden. Zudem bestehen Verbindungen in die umliegenden Ortschaften durch das regionale Busnetz.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung 3 hervorgeht, ist ein wesentlicher Teil des Gemeindegebietes in landwirtschaftlicher Nutzung. Gemäß DLM wird knapp die Hälfte der Fläche des Planungsgebietes durch landwirtschaftliche Fläche (50 %) eingenommen. Darüber hinaus ist ein wesentlicher Teil der Fläche Wald oder sonstige Vegetation (20 %). Etwa 30 % der Fläche sind durch Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsflächen belegt.

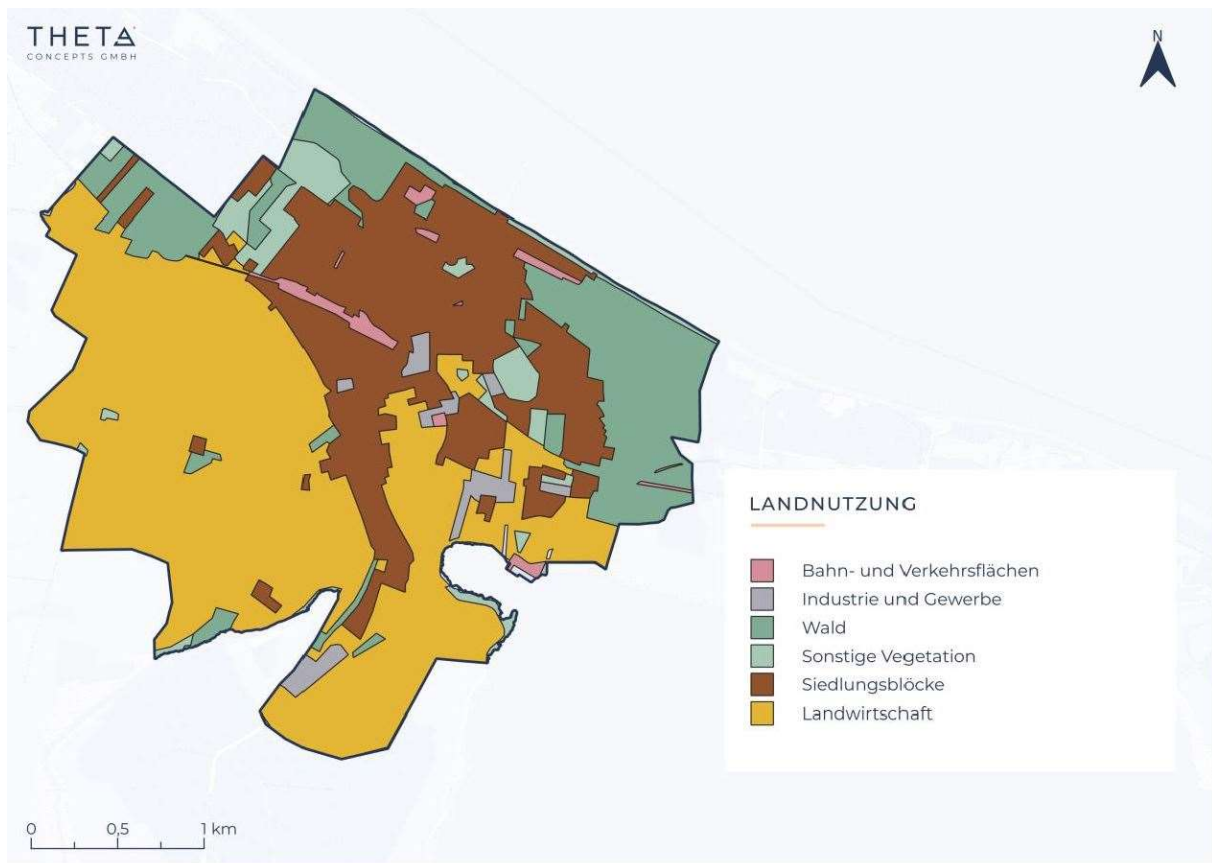


Abbildung 3: Landnutzung im Planungsgebiet auf Basis des Digitalen Landschaftsmodells Mecklenburg-Vorpommern

## 1.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.10.2025 den Entwurf des Kommunalen Wärmeplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung von 30.09.2025 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

## 2. Art und Umfang der Bekanntmachung

Der Entwurf des Kommunalen Wärmeplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung von 30.09.2025

wird gemäß § 13 Abs. 4 Wärmeplanungsgesetz (WPG) in der Zeit

**von Mittwoch, den 19.11.2025 bis Freitag, den 23.12.2025  
(jeweils einschließlich)**

im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedomnord.de> (Pfad: Bekanntmachungen, Zinnowitz) zu jedermanns Einsicht und Stellungnahme veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wird der Entwurf des Kommunalen Wärmeplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Bauamt des Amtes "Usedom Nord" in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 203 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von	8.30 bis 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch von	13.30 bis 15.00 Uhr und
Dienstag von	13.30 bis 16.00 Uhr und
Donnerstag von	13.30 bis 18.00 Uhr und

zur Verfügung gestellt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an: [info@amtusedomnord.de](mailto:info@amtusedomnord.de) übermittelt werden.

Stellungnahmen zum Entwurf können bei Bedarf auch auf anderem Wege (zum Beispiel schriftlich vor Ort während der o.g. Dienststunden des Amtes Usedom-Nord zur Niederschrift oder postalisch unter der oben genannten Adresse) vorgebracht werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist kann zusätzlich jedermann Auskunft über die Inhalte des Entwurfes während der o.g. Dienststunden des Amtes Usedom-Nord erhalten.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Kommunalen Wärmeplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz unberücksichtigt bleiben. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1, im Bauamt eingesehen werden.

### **3. Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:**

Der vorliegende Wärmeplan legt Transformationspfade dar, wie es dem Ostseebad Zinnowitz bis zum Zieljahr 2045 gelingen kann, flächendeckend eine klimaneutrale, bezahlbare Wärmeversorgung zu etablieren. Die Wärmeplanung erfolgte unter Einbeziehung regionaler Akteure und unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten. Eine zentrale Herausforderung der Zinnowitzer Wärmewende ist in Flächenverfügbarkeit zu sehen. Der Handlungsspielraum zur zukunftsweisenden Implementierung erneuerbarer Energien und zur großflächigen Umsetzung von Fernwärme ist aufgrund nicht vorhandener Flächen für Umweltpotenziale und der Lage zwischen Landschaftsschutzgebiet und Ostsee (Tourismusregion) begrenzt.

Derzeit basiert die Wärmeversorgung im Planungsgebiet vor allem auf Erdgas. Wesentlich ist dabei die Bereitstellung über das Erdgasnetz und die damit verbundene Versorgung der privaten Haushalte, Hotels, Pensionen und Freizeiteinrichtungen. Zudem existieren heute drei Fernwärmenetze, welche Teile von Zinnowitz mit Wärme aus Erdgas (Gaskessel & BHKW) versorgen.

Die größten Wärmebedarfe finden sich im Bereich der Hotellerie, in unmittelbarer Standnähe. Darüber hinaus kumulieren sich örtliche hohe Wärmebedarfe in dichter besiedelten Quartieren mit Geschosswohnungsbau. Insgesamt findet sich in Zinnowitz ein nicht unwesentliches Potenzial für Energieeinsparungen im Bereich von Raumwärme und Warmwasser, das im Rahmen der Wärmewende adressiert werden sollte. Unter Einbeziehung der demografischen Entwicklung, klimatischer Einflüsse und einer kontinuierlichen Sanierungstätigkeit ist eine Reduktion des Wärmebedarfs bis 2045 um bis zu 13 % erwartbar. Daher sollten bis zum Zieljahr 2045 kontinuierlich Maßnahmen ergriffen werden, um die Wärmebedarfe zu senken. Als Zielparamester gilt eine Sanierungsquote von mindestens 1 % der Gebäude pro Jahr.

Die baulichen Strukturen im Ostseebad Zinnowitz erlauben flächendeckend den Einsatz dezentraler Versorgungslösungen, wie Luft- und Erdwärmepumpen oder Biomasse-Heizungen. Außerhalb des geplanten Fernwärmegebietes wird die Wärmewende deshalb durch den individuellen Ausbau neuer Heizungs-lösungen vorangetrieben. Aufgrund der Wirtschaftlichkeit wird hier eine hohe Marktdurchdringung von Wärmepumpen-lösungen erwartet. Wie Analysen zur Lärmentwicklung aufgrund des flächendeckenden Einsatzes von Wärmepumpen zeigen, ist eine weitreichende Versorgung durch Luftwärmepumpen unkritisch

und steht nicht im Kontrast zur touristischen Prägung des Ostseebades. Daraus ergibt sich für Zinnowitz eine weitreichende Elektrifizierung der Wärmeversorgung, die durch eine mögliche Entlastung der Stromnetze und Nutzung des Überangebotes erneuerbarer Energien in der Region neue Synergien zwischen den Sektoren schaffen kann.

Auch der bestehenden Fernwärme kommt im Rahmen der Wärmewende eine steigende Bedeutung zu. So ist die Fernwärme durch Anschluss von Ankerkunden und nahegelegene Gebäude zu verdichten. Ein flächendeckender Ausbau von Fernwärme ist jedoch nicht vorgesehen. Dies ist zum einen durch die fehlende Notwendigkeit zu erklären. Zum anderen sind die örtlich vorhandenen Potenziale für eine erneuerbare, zentrale Versorgung sehr begrenzt. Aufgrund fehlender Flächen entfällt die Möglichkeit zur Einbindung von Umweltpotenzialen, wie Luftwärme oder Solarthermie. Die geologischen Strukturen sind für Tiefengeothermie ungünstig und Naturschutz sowie die touristische Prägung des Ostseebads stehen einer Nutzung von Seethermie entgegen. Weiterhin existieren keine Abwärmepotenziale im Ostseebad. Für die Umgestaltung der Fernwärme werden daher Bioenergieträger favorisiert, deren Nutzung sich in bestehende Heizhäuser integrieren lässt. Die Umsetzung der Wärmewende bis zum Zieljahr 2045 erfordert konsequente Planung und Aktionismus. Dieser Wärmeplan zeigt die hierfür notwendigen Potenziale und Strategien auf und ist als strategisches Werkzeug für die Bündelung aller Aktivitäten zu sehen. Der Wärmeplan markiert jedoch nur den Startschuss der nun anstehenden Transformation. In den Folgejahren ist dieser Wärmeplan sukzessive zu aktualisieren und den Entwicklungen entsprechend anzupassen.

#### 4.

Der Beschluss wird gemäß § 13 Abs. 4 Wärmeplanungsgesetz (WPG) ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz, den 03.11.2025

  
F. Kruggel  
Bürgermeister



Die Bekanntmachung erfolgte am 05.11.2025 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 05.11.2025 gez. Krüger

