



A. Kuhn
Bürgermeis

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6
- Blaues Wunder - der Gemeinde Seeheilbad Zingst

1. **Allgemeine Erläuterungen**
Die Gemeinde Seeheilbad Zingst ist der Halbinsel Zingst gelegen und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 3 200 Einwohner.
2. **Das Baugebiet**
 - Gemeinde Seeheilbad Zingst
 - Gemarkung Zingst
 - Flur 5
 - Flurstücke 263/1; 263 /3; 264 /4; 264 /5; 268 /4; 268 /5; 268 /6; 269 /4; 269 / 5; 269/6; 272/3; 276/4; 276/5; 281/2
3. **Lage des Planungsgebiet**
Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt :
 - im Norden durch die Jordanstraße
 - im Osten durch Wiesenflächen, die Straße Hägerende (zur Kläranlage)
 - im Süden durch den Boddendeich
 - im Westen durch Wiesenflächen, die in der weiteren Umgebung an das Hotel Marks ihren Anschluß haben.
4. **Planungsziele**
Zur Abdeckung des künftigen Wohnungsbedarfes beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Zingst das Baurecht, für die Errichtung von 23 Eigenheimen zu schaffen und zum Teil noch fehlende - jedoch erforderliche- stadt- und verkehrstechnische Erschließung herzustellen.
Zur Zeit befindet sich das Planungsgebiet im inneren Außenbereich.
Der Gemeinde Seebad Zingst liegt ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan - vor.
Das Planungsgebiet ist zum größten Teil eine Teilfläche eine von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch gemeindlichen Beschluß auf der Grundlage des § 5 Abs. 2, Satz 2 BauGB ausgenommenen Fläche. Ein kleiner Teil ist eine den Status einer Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbindung „Brache“.
Über die künftig beabsichtigte Nutzung dieser Teilflächen hat die Gemeinde Seeheilbad Zingst somit durch die Aufstellung eines Aufstellungsbeschlusses entschieden.

Es soll im Parallelverfahren als Änderung und Ergänzung in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen und zu einem "Reinen Wohngebiet" nach § 3 BauNVO und zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 BauNVO entwickelt werden.

Das durchzuführende FNP - Änderungsverfahren wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zum Verfahren dieses B - Planes durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluß durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Seeheilbad Zingst zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 24.02.2000 gefaßt.

Der Entwurf der Änderung des FNP wurde in das Verfahren gebracht.

In der Gemeindevertretersitzung am 14.08.2003 werden dazu die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abgewogen und der Satzungsbeschluß gefaßt. Es kann also davon ausgegangen werden, daß durch den erreichten Stand in der Parallelität beider Verfahren der Bebauungsplan aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

5. **Planungsgrundsätze**

Zur Zeit ist der größte Teil der ausgewiesenen Flächen Brachland mit sehr ungeordnetem Wildwuchs bestanden, von dem Teile zur Zwischenlagerung von Mutterboden genutzt werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB machte sich sowohl die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanung und die die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes - Bebauungsplan Nr. 6 - Wohngebiet „Blaues Wunder“ - erforderlich.

Durch beide Planungen soll erreicht werden, daß

- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung geschieht,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Zusammenhang mit der langsam steigenden Bevölkerungszahl der Gemeinde und deren Willen nach Erwerb von Eigentum gefördert,
- die Weiterentwicklung des Landschaftsbildes in Zusammenhang mit den traditionellen Bauweisen und Materialien unterstützt wird,
- geeigneten Wohnbaulandflächen in hervorragenden Lagen für sehr hochwertigen Wohnungsbau für Hochleistungsträger mit entsprechendem Ambiente, wie es vielfach ernsthaft gewünscht wird, zur Verfügung gestellt werden,
- die unmittelbare Umgebung des nordöstlich im Bau befindlichen Touristik - und Hotelkomplexes gestalterisch aufgewertet wird und
- die zu Beginn erwähnte Haldenlandschaft entfernt wird.

Für einen vom Tourismus beherrschten Ort wie die Gemeinde Ostseebad Zingst ist es zwingend notwendig, für solche vorgenannte Zwecke nutzbare Wohnbaulandflächen in attraktiven städtebaulichen Situationen auszuweisen.

Als Nachweisführung zur Notwendigkeit der Realisierung dieses Wohnungsstandortes wurde das vorhandene Wohnbaupotential der Gemeinde im Rahmen umfassender Untersuchungen vor Ort erfaßt.

Die festgestellten Wohnbaulandreserven in Höhe von ca. 600 Wohnungen wurden nach Standort und Anzahl der möglichen Wohnungen erfaßt.

Wohnungen in Baulücken in Höhe von 231 Wohnungen stehen bis zur 50 % nicht zur Verfügung, weil sie sich in Privatbesitz befinden, eine Verkaufsbereitschaft nicht besteht und den Kindern zur Eigennutzung vorgehalten werden.

Weitere 30 % private Wohnbaulandflächen in solchen Baulücken werden während der Laufzeit des F - Planes zur Errichtung von Ferienwohnungen genutzt.

Vorhandene zur Zeit nicht bebaute Grundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen (171 WE) werden innerhalb der nächsten 2 Jahre bebaut.

Bei den Wohnungen innerhalb rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungspläne in Höhe von 156 WE ist nicht abschätzbar, wer die künftigen Nutzer sein werden und ob ein Vorhabenträgerwechsel stattfindet.

Erst nach Verstreichen der Realisierungsfristen ist erkennbar, wie die weitere Entwicklung bei diesen Vorhaben stattfindet und ob die Wohnungen in der Tat zur Erhöhung des Wohnungsbestandes der Gemeinde beitragen.

Die ausgewiesenen Wohnbaulandflächen innerhalb des Flächennutzungsplanes sind alle im Privatbesitz, zum großen Teil stadt- und verkehrstechnisch nicht erschlossen und somit in den nächsten 10 Jahren als Wohnbauland nicht verfügbar.

Der Gemeinde Ostseebad Zingst stehen also objektiv keine geeigneten Wohnbaulandflächen in hervorragenden Lagen für sehr hochwertigen Wohnungsbau mit entsprechendem Ambiente, wie es vielfach ernsthaft gewünscht wird, zur Verfügung.

Aus den genannten Gründen besteht aus Sicht der Gemeinde Seeheilbad Zingst die unabänderliche Notwendigkeit zur Realisierung des Wohngebietes " Blaues Wunder " .

Trotz der relativ großen Grundstücke kann von sparsamen Umgang mit Bauland gesprochen werden, da dieser Wohnungsstandort mit seinen in der Gemeinde eine Ausnahme ist und insgesamt eine untergeordnete Rolle spielt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

- Die Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung berücksichtigt. Außerhalb der südlichen Grenze des B-Planes Nr. 6 (aber in unmittelbarer Nähe) befindet sich an der Uferlinie des Boddens außerhalb der Wasserwanderstützpunkte die Grenze des FFH-Gebietes Nr. 47 - Zingster Boddenkette, Windwatt, Pramort und Sundische Wiese -, die des Nationalparks und des EU Vogelschutzgebietes.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen wurde die Planung so erstellt, dass negative Auswirkungen auf diese besondere natürliche Situation ganz vermieden bzw. weitestgehend gemindert werden.

Bei weiterführenden Planungen (Hoch-, Tief- und Landschaftsbau) soll so behutsam wie möglich mit diesem sensiblen Bereich umgegangen werden.

- Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung in Abhängigkeit des naturnahen sensiblen Bereiches des FFH - Gebietes Nr. 47, des Nationalparks und des EU - Vogelschutzgebietes soll sich die geplante Bebauung harmonisch in die sie umgebende Natur einfügen und ihre Eigenart erhalten.

Damit wird dem Charakter des Gesamtgebietes entsprochen. Dies ist erklärtes Ziel der Gemeinde.

Aus diesem Grunde wurden Baufelder in unterschiedlicher Lage sowohl als "Reines und Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Erfordernis entsprochen, bestimmte dem Gebiet dienende Funktionen im zentrumsnahen Bereich (und zur lauterer Zone hin) zuzulassen. Das geschieht mit der Anordnung des "Allgemeinen Wohngebietes" entlang der Jordanstraße.

Der absolute ruhige Wohnbereich, der auch der Nähe der Schutzgebiete aus deren Schutzeordernis heraus entspricht, wurde zwischen Deich und "Allgemeines Wohngebiet" als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

- Die Realisierung dieser wichtigen Zielstellung wird durch Festsetzungen sowohl im Teil A - Planzeichnung - als auch im Teil B - Text - gesichert.

- Gebäude mit ortstypischer Dacheindeckung aus Naturrohr sollen dazu beitragen, sowohl den natürlichen als auch bau-

- lichen Lebensraum weitestgehend zu erhalten.
- Die genannten Gestaltungsgrundsätze werden wesentlich durch einen Grünbegleitplan unterstützt und in der Planung entsprechend rechtsverbindlich festgesetzt.
 - Zur Beurteilung des Schallschutzes und zur Verminderung eventueller Einflüsse aus diesem Bereich wurden schalltechnische Untersuchungen durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Trelleburger Straße 15, 18107 Rostock (Anlagen) durchgeführt und zur Entscheidungsfindung herangezogen.
 - Verkehrlich wurde das B-Plangebiet an eine Gemeindestraße außerhalb des Staubereiches der Einmündung des Kreisverkehrs Jordanstraße / Hägerende / Straße zur Heide angebunden.
 - Auf die Einordnung eines Spielplatzes soll verzichtet werden, da sich in unmittelbarer Nähe im zumutbaren Bereich (300 m) ein Spielplatz befindet.

6. **Topographie des B-Planes**

Die Fläche des B-Plangebietes ist eine relativ ebene Fläche, die Höhenunterschiede von ca. 75 cm aufweist. Sie wird sowohl im östlichen als auch westlichen Bereich von zwei Gräben 2.Ordnung tangiert.

Beide Gräben befinden sich innerhalb des ausgewiesenen B - Plangebietes.

Ein dritter Graben, gleichfalls 2.Ordnung, befindet sich außerhalb des Planungsgebietes direkt an der südlichen B-Plangrenze.

Zwei weitere Gräben dienen lediglich zur Entwässerung des Planungsgebietes, haben jedoch keine "überregionale" Bedeutung.

Die im B - Plan vorgesehene Verfüllung dieser Gräben geschieht im Rahmen der Baufreimachung entsprechend den für die Bebauung erforderlichen Bedingungen.

Zur Sicherung der Entwässerung des Geländes wird es so hergestellt, daß sowohl die Straßen und die Grundstücke durch ein Gefälle über ein System von Sickermulden zu den Entwässerungsgräben abgeleitet wird.

Die im B - Plan vorgesehene Verfüllung dieser Gräben geschieht im Rahmen der Baufreimachung entsprechend den für die Bebauung erforderlichen Bedingungen.

Auf bestimmten Teilen des zu überplanenden Geländes (Nähe Jordanstraße) befinden sich zu 5 m hohe Halden aus Mutterboden.

Von der Gemeinde wird sichergestellt, daß die erforderliche Ordnung und Sicherheit auf dem betreffenden Gelände gewährleistet ist.

Die geschilderte topographische Oberflächengestalt läßt eine ordnungsgemäße Bebauung zu.

7. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des B-Plangebietes wurde von der Gemeinde Seeheilbad käuflich erworben und befindet sich somit in kommunales Eigentum.

8. Maßnahmen für Ordnung des Grund und Bodens

Auf Grund der unter Punkt 7 dargestellten Eigentumsverhältnisse sind zur Durchsetzung der B-Planung keine bodenordnenden Maßnahmen nach Baugesetzbuch der § 45 - 84.

9. Städtebauliche Entwicklung

9.1 vorhandene Situation

Die vorhandene städtebauliche Situation ist geprägt durch die das Planungsgebiet umgehende historisch gewachsene bauliche Umwelt.

Die unmittelbare Nähe des Boddens, des FFH-Schutzgebietes, des Nationalparkes, des EU - Vogelschutzgebietes und die nach Westen angrenzenden weitläufigen Wiesenflächen sind ursächlich für die Natürlichkeit des Gebietes und seine Urwüchsigkeit.

Im Osten schließt sich direkt an das Planungsgebiet ein Gewerbegebiet mit nicht störendem Charakter an.

Im Norden führt die Jordanstraße als innerörtliche Erschließungsstraße vorbei. Auch die hier gegenüber befindlichen Wohngebäude mit steilen Satteldächern üben einen gewissen visuellen Einfluß auf die Erfordernisse einer neuen Bebauung aus.

9.2 Städtebauliche Zielstellung

- Die zu beplanende Fläche soll zu einem "Reinen Wohngebiet" nach § 3 (1) BauNVO und zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 (1) BauNVO entwickelt werden, wobei das „Reine Wohngebiet“ dem Wohnen und das „Allgemeine Wohngebiet“ vorwiegend dem Wohnen dient. Beide Arten des Wohnens sichern mit ihren Zulässigkeiten, daß alle störenden Einflüsse sowohl für die angrenzenden Schutzgebiete weitestgehend vermieden werden.

Deshalb wurde der größte Teil des Gebietes als "Reines

Wohngebiet" mit der Maßgabe des Ausschlusses aller ausnahmsweise zulässigen Funktionen nach § 3 (3) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der parallel zur Jordanstraße befindlichen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" soll mit der Zulässigkeit der Funktionen des § 4 (2) 2 u. 3 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitlichen und sportliche Zwecke) BauNVO zu einer gewissen "Zentrumsbildung" zur Ortsmitte hin beitragen.

- Zur Errichtung einer kleinteiligen offenen Bebauung in Form von Einzelhäusern mit max. 2 zulässigen Wohnungen, die sich der ortstypischen Bebauung anpaßt und zur Erreichung von großen natürlichen Freiräumen untereinander wurden im B-Plan entsprechende Festsetzungen getätigt. Außerdem soll durch die Möglichkeit der Errichtung zweier Wohnungen als soziale Komponente gefördert werden. Diese bietet die Möglichkeit des Miteinanderlebens zweier Generationen einer Familie.
- Für das künftige Erscheinungsbild sind die zuvor genannten Faktoren von wesentlicher Bedeutung.
- Dabei wird Wert gelegt, zur vorhandenen Bebauung und zu den Naturräumen nahtlose Übergänge zu schaffen und die Typik und die Unverwechselbarkeit als Gesamtbild zu erhalten.
- In landschaftstypischer Bebauung in Form von Einzelhäusern mit Krüppelwalmen und einer Dachhaut aus Naturrohr soll ein modernes Wohnen in einer natürlicher Umwelt erreicht werden.
- Diese Gestaltungsabsicht kommt die Notwendigkeit von großen laut Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern erforderlichen Abstandsflächen für Gebäude mit Rohrdächern entgegen.

Niedrig festgesetzte Grundflächenzahlen vermeiden bei beabsichtigten Grundstücksgrößen von ca. 1100 m² - 1600 m² eine "massive" Baumasse und tragen zu einer aufgelockerten weiträumigen Bebauung Rechnung.

10.	Größe des Planungsgebietes	
10.1	Verkehrsflächen	ca. 3 335 m ²
10.2	öffentliche Grünflächen	ca. 9 947 m ²
10.3	Baulandflächen	ca. 28 927 m ²
	(Flächen der Gräben anteilig enthalten)	

10.4	Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 37 m ²
10.5	Wasserflächen	ca. 2 016 m ²
<hr/>		
	Gesamtfläche	ca. 44 262 m ²

11. Maß der baulichen Nutzung

11.1 Grundflächenzahl

Entsprechend dem Planungserfordernis werden die Grundflächenzahlen in Abhängigkeit von einer max. zu versiegelnden Fläche und bebaubaren Flächen entweder mit 0,20 oder 0,25 festgesetzt.

Sie sind sowohl in der Planzeichnung - Teil A - als auch im Text - Teil B - festgesetzt und können dort grundstücksbezogen dort entnommen werden.

11.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten max. Firsthöhen (11,0 m) und die Höhenfestlegung des Fußbodens des Erdgeschosses unterliegt städtebaulichen Gesichtspunkten und Planungsabsichten.

Sie beziehen sich auf der Grundlage der tiefbaulichen Planung (Lageplan Erdbau) auf HN - Höhen.

11.3 Vollgeschosse

Die Anzahl Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

Dabei ist auf der Grundlage der gesetzlichen Regeln das zweite Vollgeschoss das ausgebaute Dachgeschoss des Satteldaches.

Mit den inhaltlich in den Punkten 11.1 bis 11.3 genannten Festsetzungen wird eine ordnungsgemäße, städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielen gesichert.

12. Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder A, E, I und J werden nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Funktionen nach § 4 (3) BauNVO werden prinzipiell ausgeschlossen, weil die dort ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen in diesem Gebiet entweder nicht benötigt werden oder in vertretbarer Entfernung innerhalb des Ortes vorhanden sind.

Die Baufelder B bis D und F bis H werden nach § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Hier werden Funktionen nach § 3 (3) BauNVO prinzipiell ausgeschlossen. Der Ausschluß geschieht zur Sicherung einer absoluten Wohnruhe und zur Vermeidung störender Einflüsse für die zuvor genannten schützenswerten Gebiete.

Außerdem sind die unter Absatz 3 Punkt 1 und 2 angeführten Funktionen im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig.

13. Immisionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes wurden in Erwartung vorhandener Immissionsquellen schalltechnische Untersuchungen bei der TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Trelleburger Straße 15, 18107 Rostock (Anlage) in Auftrag gegeben.

Durch bestehende Verkehrswege und eine vorhandene Gemengelage lassen sich bestimmte Orientierungswerte nach DN 18005 nicht einhalten.

Städtebauliche Belange wie Ortsbild und Naturschutz verbieten zwingend die Anordnung eines Erdwalles als aktiven Schallschutz zwischen der Jordanstraße und der geplanten nördlichen Bebauung.

Das Untersuchungsergebnis zeigt Lösungen auf, mit denen Konflikte gelöst bzw. in gesetzlichem Rahmen gemindert werden können.

Solche Lösungen werden im Planteil A - Planzeichnung - und im Teil B - Text - festgesetzt.

14. Natur- und Landschaftspflege

Vorhaben in der Art dieses B-Planes stellen einen Eingriff in die Natur dar.

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten und spezielle negative Einflüsse auf die in unmittelbarer Nähe schutzbedürftigen Gebiete zu vermeiden, bzw. weitestgehend zu mindern, werden auf der Grundlage des Grünordnungsplanes Maßnahmen in die Teile A und B des Planes eingearbeitet und dort festgesetzt.

- Erhalt eines 50 m breiten natürlichen Grünstreifens entlang des nördlichen wasserseitig abgewandten Boddendeiches als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft in Form naturbelassene Fläche in kommunalem Eigentum.
- Anordnung eines 7 m breiten Gewässerschutzstreifens entlang der vorhandenen Gräben 2. Ordnung.
- Vorhandene, die Bebauung nicht störende, jedoch erhaltenswerte Bäume bleiben soweit wie möglich von Maßnahmen unberührt.
- Innerhalb öffentlicher Straßenräume werden zur Vermeidung wasserundurchlässiger Flächen beiderseitig fahrbahnbegleitende Grabenmulden als Schotterrasen hergestellt.

Die Fahrbereiche und PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken werden mit wassergebundener Decke hergestellt. Gleiches geschieht mit den in der Planzeichnung ausgewiesenen Fußwegen.

- Der am Deichfuß entlang führende Fußweg wird entsprechend den hier nicht angeführten Planungsabsichten in beide Richtungen außerhalb des Planungsgebietes weitergeführt. Entsprechende Verfahren werden dazu durchgeführt.
- Als Ausgleichsmaßnahmen werden die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Flächen als Grünflächen mit ortstypischen Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Der dazu erarbeitete Grünordnungsplan berücksichtigt die natürliche Situation mit allen Erfordernissen.

Die aus diesem Plan resultierenden Maßnahmen werden sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) festgesetzt.

- Nach § 81 des Landeswassergesetzes wurde innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes entlang der westl., östl. und und südl. Gräben 2. Ordnung ein 7 m breiter Gewässerschutzstreifen zu gunsten der Pflege dieser Gräben durch entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung festgesetzt. Als öffentlich festgesetzte extensiv genutzte Wiesen wurden Bereiche festgesetzt, die sich in kommunalem Eigentum befinden und an deren Eigentumsform sich auch künftig nichts ändern soll.
- Auf Grund der Tatsache, dass die inneren Erschließungsstraßen aus tiefbautechnischer Sicht mit ihrer Oberfläche höher liegen wie die anschließenden Geländeflächen und der Höhenfestsetzung der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses der künftigen Häuser sollen bestimmte Bereiche durch die Grundstückseigentümer mehr oder weniger im Gefälle angefüllt werden.

Durch "organisches Modellieren" und somit Anpassen an die umgebenen Höhen soll ein natürlicher Charakter des Planungsgebietes insgesamt entstehen.

Im Rahmen der tiefbaulichen Planung wurden dazu vertiefende Untersuchungen geführt und Geländehöhen für die Ausführung des Erdbaus festgelegt.

- Erstellen von Grundstücksgrößen von ca. 1130 m² bis 1680 m² zur Vermeidung eines hohen Frequentierens durch Bewohner und deren Besucher
- Anordnen der größeren Grundstücke in Richtung der ausgewiesenen Schutzgebiete

- Festsetzen der Baugrenze in diesem Bereich in einem Abstand von ca. 53 m vom landseitigen Fuß des Boddendeiches
Durch die Inhalte der zuvor genannten Punkte rückt die größere Bebauungsdichte (so man bei den Grundstücken davon sprechen kann) der Jordanstraße näher und dem Schutzgebiet ferner. Einflüsse auf die Schutzgebiete werden dadurch weitestgehend gemindert.

15. **Verkehrsführung**

Alle öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A bis C werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt., vor Ort entsprechend beschildert und entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen mit besonderen verkehrsberuhigten baulichen Maßnahmen (hier: Beschilderung und Aufpflasterungen) versehen.

Die Lage der Planstraßen und der vorgesehene Regelquerschnitt sichern daß die Anliegergrundstücke fahrverkehrs-technisch und fußläufig entsprechend den Erfordernissen erreicht werden können.

Das Enden der Erschließungsstraßen als "Sackgasse" in Richtung der Schutzgebiete trägt zusätzlich zur Reduzierung möglicher Einflüsse auf dieses Gebiet bei.

15.1 Erschließungsstraßen

Die Planstraßen A bis C erhalten Querschnitte der ausgewiesenen Regelprofile.

Die 3,50 m breite, mit Bitumen befestigte Fahrbahn sichert unter Nutzung der jeweils 1,50 m breiten Schotterrasenstreifen den Begegnungsfall von 2 LKW's in langsamer Fahrweise.

15.2 Grundstückszufahrten

- Alle Grundstücke können über eigene Zufahrten erreicht werden.

15.3 Ruhender Verkehr

- PKW-Stellplätze

Je Grundstück sind jeweils die nach Stellplatzrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern notwendige Stellplätze auf den Grundstückspartellen selbst vorgesehen.

- Parkplätze

Die fahrbahnbegleitenden Schotterrasenstreifen können beiderseitig und in voller Länge als Parkstreifen genutzt werden.

Für Behinderte werden in sich anbietenden Bereichen Behindertenparkplätze in der erforderlichen Anzahl realisiert. Das

geschieht dadurch, daß der vorgenannte Schotterrasenstreifen mit dem gleichen Oberflächenbelag wie die Fahrbahn in den erforderl. Abmessungen ausgeführt und beschildert werden.

Bei 23 Grundstücken mit je 2 PKW werden durch Besucher diese Parkmöglichkeiten bei weitem objektiv nicht benötigt. Ein rechnerischer Nachweis ist somit gegenstandslos.

- 15.4 Verkehrsberuhigter Bereich
Die Planstraße A bis C werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
Der Fußgängerverkehr benutzt gemeinsam mit dem Fahrverkehr die Fahrbahnen der genannten Straßen. Dazu wird sowohl die zutreffende Beschilderung aufgestellt als auch eine mit Bäumen bestandene Verkehrsinsel realisiert. Weitere Maßnahmen werden nicht vorgesehen, da die beiden inneren Erschließungsstraßen relativ kurz sind. Bei der zusätzlichen Anordnung von Aufpflasterungen würde durch das Anfahren zusätzlicher Lärm entstehen. Das soll gerade vermieden werden. Das geschieht in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt. Zur Sicherung aller Begegnungsfälle mit dem Fahrverkehr geschieht der Ausbau nach Punkt 15.1.
Zur Schaffung vielseitiger Erlebnisbereichen führen vom Ende der Planstraßen B und C Fuß- bzw. Radwege in Richtung Deich, wo sie sowohl in Richtung Osten und Westen weiter geführt werden.

16. Stadttechnische Erschließung

16.1 Wasserversorgung

Die Versorgungsleitung wird an die vorhandene Hauptleitung DN 200 PVC in der Jordanstraße angeschlossen. Es wird ein Verästelungsnetz aus HDPE - Rohren, DN 100 / 50 angelegt. Alle Trinkwasserleitungen werden in öffentlichen Straßenräumen und im öffentlichen Raum der südlichen Gehwege bis auf eine Ausnahme verlegt

Dazu können Ausführungen in Punkt 16.2 entnommen werden. Diese Ausnahme besteht darin, daß eine Verbindung zwischen der Jordanstraße und der Planstraße B geschaffen wird. Diese Trassenführung ist im Teil A des B - Planes (Planzeichnung) erfaßt und dort mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten der Gemeinde Ostseebad Zingst rechtlich gesichert.

16.2 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt entsprechend der baulichen Nutzung und der zu erwartenden Gefahr der Brandausbreitung.

Es erfolgt daher eine zweite Anbindung an die vorhandene PVC - Leitung DN 200 an die Planstraße B, um einen Versorgungsring zu schließen.

Die Trassenführung ist im Teil A des B - Planes (Planzeichnung erfaßt und dort mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten der Gemeinde Zingst rechtlich gesichert.

In den Planstraßen B und C wird jeweils ein Oberflurhydrant entsprechend der tiefbaulichen Planung vorgesehen.

16.3 Schutzwasserkanalisation

Die Schutzwasserkanalisation wird innerhalb des Wohngebietes innerhalb der öffentlichen Straßenräume der Planstraßen als Freigefälleleitung verlegt.

Es wird davon ausgegangen, daß für die Überleitung des Sänitärabwassers des Wohngebietes in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation keine SW - Pumpstation erforderlich ist. Die zur Zeit vorliegenden Leitungsbestandsunterlagen weisen ausreichend Gefälle aus.

16.4 Regenentwässerung

Der Umgang mit Regenwasser erfolgt naturnah. Die versiegelten Flächen werden minimiert und die Regenwasserableitung in Form einer geschlossenen Regenwasser-Kanalisation auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt.

Die Regenentwässerung für das neue Wohngebiet erfolgt in Richtung "Süd" zu dem bereits vorhandenen Graben, der parallel zum Deich verläuft. Dieser Graben wird durch das Schöpfwerk "Zingst Ost" in den Bodden entwässert.

Die Regenwasserableitung erfolgt in Kombination der Regenwasserkanalisation als geschlossene Leitung, offenen Gräben und Sicker- und Verdunstungsmulden.

An die Regenwasserkanalisation wird die Straßenentwässerung mit flachen Straßenabläufen und die Dachfläche direkt angeschlossen.

Die weitestgehend unbefestigten privaten Grundstücksflächen und die öffentlichen Grünflächen können über ein Mulden- bzw. Grabensystem entwässert werden. Dieses System geht davon aus, daß das ihm zulaufende Wasser verdunstet und / oder versickert und lediglich der Wasserüberschuß, vor allem in der feuchten Jahreszeit mittels Überläufe durch die geschlossenen Regenwasserkanalisation aus dem Wohngebiet abgeleitet werden kann. Es werden naturnah gestaltete Durchlässe mit gepflasterten Ein- und Ausläufen angeordnet.

- 16.5 **Straßenbeleuchtung**
Die entsprechend den Vorschriften erforderliche Strassenbeleuchtung wird im öffentlichen Straßenraum angeordnet. Diese wird, wie bereits erwähnt, mit insektenfreundlichen Natriumdampflampen ausgeführt.
- 16.6 **Abfallentsorgung**
Der anfallende Haus- und Sperrmüll wird nach Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern durchgeführt.
- 16.7 **Gas-, Energie- und fermmeldetechnische Versorgung**
Nach jetzigem Erkenntnisstand wird die Versorgung mit den genannten Medien durch die zuständigen Versorgungsunternehmen gesichert.
Die Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen verlegt.
Die konkrete Netzgestaltung erfolgt in jedem Fall erst nach Bestätigung des Bebauungsplanes.
17. **Kostenschätzung (netto)**
- 17.1 **Stadttechn. und Verkehrserschließung**
- | | | |
|--------|---|----------------|
| 17.1.1 | Baufreimachung | 40 900,00 Eur |
| | (grobe Schätzung, da in Bezug auf die Bodenkippe
noch konkretere Untersuchungen erforderlich sind) | |
| 17.1.2 | Straßenbau | 276 100,00 Eur |
| 17.1.3 | Straßenbeleuchtung | 30 700,00 Eur |
| 17.1.4 | Regenwassersammler | 135 000,00 Eur |
| 17.1.5 | Trinkwasserleitung | 83 600,00 Eur |
| 17.1.6 | Schmutzwasserkanal | 108 400,00 Eur |
| 17.1.7 | Baunebenkosten | 69 500,00 Eur |
-
- 17.1.8 Summe der Positionen 17.1.1 bis 17.1.7 744 200,00 Eur
Kosten zur Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektroenergie und Fermmeldetechnik werden nach der gängigen Praxis durch die betreffenden Versorgungsunternehmen auf der Grundlage von Erschließungsverträgen mit der Gemeinde übernommen und sind hier nicht aufgeführt.
- 17.2 **Landschaftspflegerische Maßnahmen**
- | | | | |
|--------|-----------------------|-----------------|---------------|
| 17.2.1 | Pflanzung von Bäumen | | |
| | Salweide, Salwix alba | | |
| | 200 Stk. | 154,00 Eur/Stk. | 30 800,00 Eur |

	Heckenpflanzung		
	Weißdorn, Crataegus monogyna		
	2 500 m	9,72 Eur/m	24 300,00 Eur
	Pflanzung von Obstbäumen		
	200 Stk.	204,52 Eur/Stk.	40 900,00 Eur
	Anlage einer feuchten Mulde/Teich		
	1 940 m ²	5,11 Eur/m ²	9 910,00 Eur
	Pflanzung von Bäumen		
	Winterlinde, Tilia cordata		
	301 Stk	209,63 Eur/Stk	63 100,00 Eur
	Summe Pos.17.2.1		169 010,00 Eur
17.2.2	Pflegemaßnahmen		
	Anwuchsgewährleistung		15 900,00 Eur
	Pflege der Bäume auf öff. Flächen		
	501 Stk.	51,13 Eur/Stk.	25 600,00 Eur
	Pflege der Gehölzflächen		
	2 500 m ²	5,11 Eur/m ²	12 800,00 Eur
	Summe Pos. 17.2.2		54 300,00 Eur
17.2.3	Sonstige Maßnahmen		22 320,00 Eur
17.2.4	Nebenkosten		36 850,00 Eur
17.2.5	Entsiegelung		
	2 422,50 m ²	35,00 Eur/m ²	84 800,00 Eur
17.2.6	Summe Positionen 17.1.1 bis 17.1.5		367 280,00 Eur
17.3	Zusammenstellung der Kosten (netto)		
	Stadttechn. und Verkehrserschließung		744 200,00 Eur
	Landschaftspflegerische Maßnahmen		367 280,00 Eur
	Gesamtkosten (netto)		1 111 480,00 Eur

Der Bürgermeister

Seeheilbad Zingst, den 30.07.2003

