A. Kuhn
Bürgermeister

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## Nr. 41

**2. Erweiterung des Campingplatzes „Am Freesenbruch“
der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst**

# - B E G R Ü N D U N G -

**Investor: Frank GbR**
**Am Bahndamm 1**
**18374 Ostseeheilbad Zingst**

**Barth, 20. September 2005**

Inhaltsverzeichnis
---

1. Allgemeines
1.1. Verhältnisse der Gemeinde
1.2. Lage des Plangebietes
1.3. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes
1.4. Nutzung der Umgebung
1.5. Topographie
1.6. Eigentumsverhältnisse

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planziele der Gemeinde
2.1. Entwicklungsgebot
2.2. Ziel der Raumordnung
2.3. Erforderlichkeit der Planung
2.4. Ziele der Planung

3. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41
3.1. Art der Nutzung
3.2. Maß der Nutzung
3.3. Bauweise, Baugrenzen sowie überbaubare Grundstücksflächen
3.4. Verkehrsflächen
3.5. Natur- und Landschaftspflege

4. Immissionsschutz

5. Brandschutz

6. Ver- und Entsorgung
6.1. Wasserversorgung
6.2. Energieversorgung
6.3. Fernmeldeversorgung
6.4. Abfallbeseitigung
6.5. Abwasserbeseitigung
6.6. Oberflächenentwässerung

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
7.1. Flächenerwerb
7.2. Bodenordnende Maßnahmen
7.3. Kosten und Finanzierung

8. Verpflichtung

## 1. Allgemeines

### 1.1. Verhältnisse der Gemeinde

Das Ostseeheilbad Zingst ist die östlichste Gemeinde der reizvollen Halbinselkette "Fischland-Darß-Zingst" und liegt eingebettet zwischen Ostsee und Bodden inmitten des Nationalparks "Vorpommersche Boddenlandschaft".
Zingst ist ein attraktiver Ferienort voll traditionellem Charme in einem modernen und gleichzeitig atemberaubenden Ambiente.
Endlos feinsandige Strände, eine einmalige nahezu unberührte Naturlandschaft, die wohltuende reine Seeluft, die Heilkraft des glasklaren Meerwassers und das milde Reizklima machen Zingst zu einem Ostseeheilbad.
Im Frühjahr und besonders im Herbst rasten in Zingst tausende Kraniche und verwandeln den Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" in ein wahres "Traumland-Kranichland" mit einem atemberaubenden fantastischen Naturschauspiel was maßgeblich zur Erweiterung der Urlaubssaison beiträgt.

Um die Campingplatzkapazität zu vergrößern und den sogenannten "Schwarzcampern" Einhalt zu gebieten, fasste die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 22.05.2003 den Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die 2. Erweiterung des Campingplatzes durch den Investor.

### 1.2. Lage des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 zu entnehmen.
Das Gebiet liegt im westlichen Teil des eingedeichten Gebietes von Zingst und wird im Norden vom ehemaligen Bahndamm, von einem Graben im Osten und Süden sowie vom vorhandenen Campingplatz im Westen begrenzt.
Die Fläche wurde vom Investor vor ca. 7 Jahren erworben.
Von der vorliegenden Planung sind folgende Flurstück betroffen:

Gemarkung Zingst
Flur 2
Flurstück 57/1 mit einer Gesamtfläche von 17880 m²

### 1.3. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Bei der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfassten Fläche handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche, die schon jetzt Stellfläche für Caravan genutzt wird.

Das Plangebiet wird zur Ost- und Südseite durch vorhandene Gräben entwässert, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung angelegt wurden.
Die Fläche ist nur über den vorhandenen Campingplatz erreichbar.

### 1.4. Nutzung der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes wird im nördlichen Teil durch den ehemaligen Bahndamm sowie im Osten und Süden durch Entwässerungsgräben mit dahinter liegenden Wiesenflächen gebildet.
Zur Westseite ist das Plangebiet durch den vorhandenen Campingplatz begrenzt.

### 1.5. Topographie

Das überplante Wiesengelände ist völlig eben.
Die Höhenlage des Gebietes ist ca.+ 0,70-0,80 m über HN.

### 1.6. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 571 aus der Flur 2 der Gemarkung Zingst mit einer Fläche von 17880 m² ist vom Investor vor ca. 7 Jahren käuflich erworben worden.

## 2. Notwendigkeit der Erschließung und Planziele der Gemeinde

### 2.1. Entwicklungsgebot

Ein im Sinne des Par. 5 BauGB verbindlicher Flächennutzungsplan der Gemeinde Zingst ist am 20.03.1997 von der Gemeinde beschlossen und am 12.04.2002 rechtswirksam geworden.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 wird auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im überplanten Bereich zu gewährleisten und Baurecht für die Nutzung als Campingplatz zu schaffen, ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Investor und Gemeinde vereinbart worden.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 wird der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.
Im Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche als Sondergebiet Campingplatz dargestellt und entspricht somit auch den Planungszielen der Gemeinde.

## 2.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehene Planung als SO-Campingplatz wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt.
Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

## 2.3. Erforderlichkeit der Planung

Durch die Nutzungsänderung von einer Wiese zu einem Campingplatz ist die Planung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.
Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für die Erweiterung des Campingplatzes geschaffen werden.
Bei der Planung wurden die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09. Januar 1996, erschienen im GS-Nr. 2130-3-3 sowie die Kurzfassung von Einstufungskriterien vom ADAC Stand 2002 berücksichtigt.

## 2.4. Ziele der Planung

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes- und Erschlie0ungsplanes ist erforderlich geworden, um die Zulässigkeit der Erweiterung des Campingplatzes zu sichern.
Der Investor, die Frank GbR aus dem Ostseeheilbad Zingst, Am Bahndamm 1, beabsichtigt auf der überplanten Fläche von 17880 m² die 2. Erweiterung des Campingplatzes.
Es ist vorgesehen 117 Standplätze für Wohnfahrzeuge anzulegen.
Die Standplätze für Wohnfahrzeuge werden dauerhaft durch Nummern und Anpflanzungen gekennzeichnet.
Sanitäreinrichtungen wie WC, Dusche und Wascheinrichtungen sowie Geschirrspül- und Wäschewascheinrichtungen sind im neu zu errichtenden Sanitärgebäude untergebracht.
Für den gesamten Campingplatz sollen im Obergeschoss des Sanitärgebäudes Fitnessräume angeordnet werden.
Auf dem vorhandenen Campingplatz ist der Campingshop mit 120 m² Verkaufsfläche sowie die Gaststätte mit 80 Plätzen und 60 Terrassenplätzen sowie ein Biergarten mit 70 Plätzen völlig ausreichend für die Gesamtanlage.
Mit der Planung sollen auch die erforderlichen Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

## 3. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41

### 3.1. Art der Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Flurstücke57/1 der Flur 2 ein SO-Campingplatz im Sinne des Par. 10 Bau NVO fest. Im Text Teil B wurde gemäß Par. 10 Abs. 2 Bau NVO die Art der Nutzung und die Zweckbestimmung festgesetzt.
Auf dem Grundstück werden:

a) 117 Standplätze für Wohnfahrzeuge mit ca. 80 - 105 m²
Nutzfläche errichtet
Wochenendhäuser und sonstige baulichen Anlagen, wie feste Anbauten und Einfriedungen dürfen auf den Standplätzen nicht errichtet werden.

b) für die Toilettenanlagen, Wasch- und Duscheinrichtungen sowie Geschirrspül- und Wäschewascheinrichtungen wird ein Sanitärgebäude mit darüberliegendem Fitneßbereich errichtet.
Der Sanitärgebäudeteil ist entsprechend der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09. Januar 1996 sowie den ADAC Einstufungskriterien für Campingplätze und in Absprache mit dem Campingplatzleiter Herrn Frank für eine Kapazität von ca. 150 Standplätzen herzurichten.
Im Obergeschoss soll ein Fitnessbereich mit Saunen, Solarien und Geräteträumen zur Körperertüchtigung eingerichtet werden.

Im Sanitärbereich sind im einzelnen vorgesehen:
für Frauen
- 10 Toiletten
- 6 Duschen
- 11 Waschplätze davon 5 Einzelkabinen

für Männer
- 6 Toiletten und 6 Urinale
- 6 Duschen
- 11 Waschplätze davon 5 Einzelkabinen

Zusätzlich soll ein Babywaschraum vorgesehen werden.
Ein behindertengerechtes WC mit Dusche wird in diesem Gebäude nicht mit angeordnet, denn die beiden anderen Gebäude auf dem Campingplatz verfügen über behindertengerechte Sanitäranlagen die aber so gut wie gar nicht genutzt werden.
Für die Reinigung der Wäsche wird im Gebäude ein Waschsalon mit 4 Wäschewaschbecken, 2 Waschmaschinen und 2 Trockner eingerichtet.
In einem gesonderten Raum sind für die Reinigung des Geschirrs 6 Geschirrspülbecken anzuordnen.

c) Die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind auf dem vorhandenen Campingplatz vorhanden.
- Campingshop mit 120 m² Verkaufsfläche
- Gaststätte mit 80 Plätzen und 60 Terrassenplätzen
- Biergarten mit 70 Plätzen
- großer Kinderspielplatz im Waldgelände am Eingang des Platzes
- Büroräume und Platzverwaltung im Eingangsbereich

Das unter Pkt. a beschriebene Gebäude mit einer maximalen Höhe von 7,70 m und einer Traufhöhe von ca. 5,60 m über Terrain passt sich der Campingplatznutzung sowie der Umgebung an.

3.2. Maß der Nutzung
---
Im Plangebiet wird das Maß der Nutzung auf zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,02 festgesetzt.
Da nicht mehr als ein Gebäude errichtet werden soll und dieses Gebäude durch Bäume und Sträucher etwas verdeckt wird, kann man davon ausgehen, dass sich das Gebäude mit seiner maximalen Höhe von 7,70 m über Terrain in die Nutzung als Campingplatz einpasst.
Die Gräben an der Ost- und Südseite des Campingplatzes sollen erhalten bleiben und von der Platzseite durch eine 3,00 m breite und ca. 2,00 m hohe „freiwachsende Hecke" begrenzt werden.

3.3. Bauweise, Baugrenzen sowie überbaubare Grundstücksflächen
---
Allgemein wird für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die offene Bauweise im Sinne des Par. 22, Abs. 2 Bau NVO festgesetzt.
Es soll nur ein Baukörper für die Erweiterung des Campingplatzes errichtet werden.

3.4. Verkehrsflächen
---
Verkehrstechnisch wird die Erweiterung des Campingplatzes über den vorhandenen Platz erschlossen. Die 5,50 m breiten Haupterschließungsstraßen (Planstraßen A) werden als sandgeschlämmte Schotterdecke ausgeführt. Die Verwendung von kostengünstigeren Recyclingmaterial ist möglich. Die Campingplatzerweiterung erhält zur Ostseite eine Notausfahrt.
Im Plangeltungsbereich gilt die Straßenverkehrsordnung (STVO) vom 16. November 1970 BGBL. I S. 1565, zuletzt geändert am 09.11.1989 BGBL I S. 1976.
Die Stichwege erhalten keine Schotterbefestigung.
Auf den Stellplätzen verbleibt die vorhandene Rasendecke.

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze vor dem Objekt entspricht der Richtlinie zum Stellplatzbedarf entsprechend VV Bau O und wurde wie folgt ermittelt:

| | |
|---|---|
| vorhandene Parkplätze am Campingplatzeingang | = 32 Plätze |
| abzüglich | |
| 80 Gaststätten- + 60 Terrassenplätzen | |
| 140 x 1/12 | = 12 Plätze |
| 70 Biergartenplätze | |
| 70 x 1/12 | = 6 Plätze |
| lt. CWVO Par. 3 Abs. 7 3 Parkplätze | |
| auf 100 Stellplätze für Besucher | |
| 308 Standplätze | ~ 9 Plätze |
| | --- |
| | 5 Plätze |
| | für Anreisende usw. |

3.5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in der vorliegenden Planung wie folgt bewertet:

. Auf der Erweiterungsfläche des Campingplatzes sind keine Gebäude bzw. bauliche Anlagen vorhanden.

. Es ist vorgesehen, ein neues Sanitär- und Fitnessgebäude mit einer bebauten Fläche von ca. 336 m² zu errichten. Vor dem Gebäude wird etwa eine Fläche von 30 m² mit Verbundpflaster befestigt, um den Sandeintrag ins Gebäude zu verringern.

. Die Planstraße A (5,50 m breite Wege) wird mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke befestigt.

. Die geplanten Standplätze für Wohnmobile werden nicht befestigt.

. Die dauerhafte Kennzeichnung der Standplätze soll an den Rändern mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen, die gleichzeitig als Schattenspender dienen.

. Die mit Planzeichen ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gegenüber dem Bahndamm sowie als Abschirmbepflanzung vorzunehmen.
Die Bepflanzung sollte vorzugsweise mit ortstypischen Pflanzen entsprechend dem Gründordnungsplan vorgenommen werden.

Berücksichtigt man, dass durch die zukünftige Nutzung des Grundstückes als Campingplatz nur eine Fläche von ca. 336 m² durch Sanitär- und Fitnessgebäude sowie vorliegender Befestigung versiegelt wird und für die Planstraßen ca. 3750 m² eine Teilversiegelung stattfindet, sind als Ausgleich Anpflanzungen zum Bahndamm sowie an den Gräben und im gesamten Bereich der Campingplatzerweiterung vorgesehen. Auch das bei der ersten Erweiterung geschaffene Feuchtbiotop von ca. 2000 m² und die neuen Gräben sollten teilweise als Ausgleichsmaßnahmen mit Berücksichtigung finden.
Die Herrichtung der Flächen soll erfolgen sobald der Hochbau und die Tiefbauten (Erschließung) fertiggestellt sind.

## 4. Immissionsschutz

Die zur Erweiterung des Campingplatzes vorgesehene Fläche befindet sich in einem Bereich, der einer besonderen Belastung durch Immissionen nicht unterliegt.
Die Erweiterung des Platzes dient nicht Dauercampern sondern nur Feriencampern. Deshalb ist die Störanfälligkeit dieses Gebietes mit einem reinen Wohngebiet bzw. einem allgemeinen Wohngebiet gleichzusetzen und zu beurteilen.
Es bedarf daher auch keiner besonderen Festsetzung innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Anzeichen für eine Belastung der Bauflächen durch Kontaminationen sind nicht vorhanden.
Auch aus dieser Sicht bedarf es keiner besonderen Vorsichtsmaßnahmen oder Festsetzungen.

## 5. Brandschutz

Entsprechend dem Par. 4 CWVO vom 09. Januar 1996 wird für die Erweiterung des Campingplatzes ein Überflurhydrant aufgestellt.
Feuerlöscher für die Brandklasse A, B und C geeignet mit mindestens 6 kg Löschinhalt sind gemäß § 4 Abs. 4 der o.g. Verordnung, wie im Plan ersichtlich an Brandschutztafeln gut sichtbar aufzustellen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Auf dem vorhandenen Campingplatz sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden und schon beim Bau vor 5 Jahren so dimensioniert worden, dass eine Erweiterung möglich ist.

6.1. Wasserversorgung

Um die Trink- und Brauchwasserversorgung für die Erweiterung des Campingplatzes zu gewährleisten, muss an das vorhandene Netz des Campingplatzes angeschlossen werden.
Das Leitungssystem wird vom öffentlichen Netz der Wasser und Abwasser GmbH "Boddenland" gespeist.
Die Standplätze für Wohnfahrzeuge erhalten je Platz einen direkten Wasseranschluss.
Die Löschwasserversorgung erfolgt durch einen Oberflurhydranten entsprechend der Eintragung im Plan. Löschwasser kann auch immer aus den gut ausgebauten Gräben entnommen werden.
Hinweisschilder zu den Wasserentnahmestellen sind im Eingangsbereich des Campingplatzes anzubringen.

6.2. Energieversorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Elektroenergie erfolgt durch die E-dis. Der Anschluss für die Erweiterung ist nach Angaben des zu ständigen Elektromeisters vom Kabelverteilerschrank "D" vorzunehmen.
Für jeden Standplatz der Wohnmobile ist eine standortmäßig angepasste Anschlussmöglichkeit zu schaffen.
Die Warmwasserbereitung für die Dusch- und Wascheinrichtungen sowie für die Fußbodenheizung soll über eine Wärmepumpenanlage realisiert werden. Solch eine Anlage bewährt sich nach Angaben des Bauherren bestens beim ersten Sanitärgebäude.

6.3. Fernmeldeversorgung

Auf dem vorhandenen Campingplatz sind zwei Telefonzellen mit Kartentelefon und in der Rezeption ein Münzfernsprecher installiert.
Diese sollen mitgenutzt werden, da sie nach Aussagen der Campingplatzverwaltung ausreichend sind.

6.4. Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über eine 10 m Müllpresse, die am Eingangsbereich der Anlage aufgestellt ist. Gleichzeitig sind in diesem abgeschlossenem Bereich je ein Wertstoffbehälter für grünes, weißes und braunes Glas sowie einer für Papier und Pappe aufgestellt.
Die Entsorgung erfolgt vertraglich durch die Firma Fritsche aus Barth.

6.5. Abwasserbeseitigung

Auf der Campingplatzerweiterung wird ein Abwasserleitungsnetz mit standplatzbezogenenen Einleitungseinrichtungen mit Pumpstation errichtet. Das Abwasser soll in die vorhandene Pumpstation am Sozialgebäude gepumpt werden und von dort in die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Zingst gelangen.
Für die Entsorgung der Chemietoiletten ist im Eingangsbereich der Campingplatzanlage eine Sanit-Service-Station vorhanden.

6.6. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser der Dachfläche des Sanitärgebäudes kann in den in unmittelbarer Nähe liegenden Graben eingeleitet werden.
Das andere anfallende Niederschlagswasser soll ohne besondere Vorkehrungen im Untergrund versickern.

7. Maßnahmen der Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

7.1. Flächenerwerb

Das Flurstück 57/1 aus der Flur 2 der Gemarkung Zingst mit einer Fläche von 17880 m² ist vom Investor vor gut 7 Jahren käuflich erworben worden.

7.2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, soweit zum jetzigen Zeitpunkt ersichtlich, nicht erforderlich.

7.3. Kosten und Finanzierung

Die Kostenschätzung setzt sich aus folgenden Einzelpositionen (Netto) zusammen:

| | |
|---|---|
| 1. Abbruch und Entsorgung des vorhandenen Containers | 7.000,00 € |
| 2. Sanitär- und Fitnessgebäude (ohne Ausstattung für Fitnessbereich) | 806.000,00 € |
| 3. Ausstattung für Wellness- und Fitnessbereich | 135.000,00 € |
| 4. Wegebefestigung und Bodenregulierung, Platzbeleuchtung usw. | 38.800,00 € |
| 5.Umverlegung der Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) | 18.500,00 € |
| 6. Einfriedung des Platzes durch Hecke am Grabenrand und Hochstammpflanzung (22 Stck.) auf dem Platz | 18.000,00 € |
| 7. Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversieglung an einem anderen Standort | 39.000,00 € |
| 8. Kosten für Planung, Umweltbericht, Konzept für Vorprüfung, im Einzelfall, Grünordnungsplan usw. | 11.000,00 € |
| 9. Projektkosten für Vorhabenbezogenen Bebauungsplan | 10.600,00 € |
| 10. Projektkosten für das Sanitär und Fitnessgebäude (Planung, Statik und Bauleitung) | 50.900,00 € |
| 11. Kosten für Finanzbeschaffung, Bank, Versicherung usw. | 10.000,00 € |
| Nettosumme | 1.143.800,00 € |
| 16 % Mehrwertsteuer | 183.008.00 € |
| Bruttosumme | 1.326.808,00 € |
| 12. Abwasseranschlussgebühr für die Erweiterungsfläche des Campingplatzes gemäß Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst 13.320,00 m² 4,10 €/m² | 54.612,00 € |
| | 1.381.420,00 € |
| GESAMTSUMME | ~ 1.381.500,00 € |

8. Verpflichtung
---

1. Der Investor erkennt die Festsetzungen in der vorliegenden Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 an und wird danach die Baudurchführung durchführen.

2. Zwischen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst und dem Investor wird entsprechend § 7 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

.....
Frank GbR

Campingplatz "Am Freesenbruch"
FRANK G. b. r.
18 374 Ostseeheilbad Zingst
Am Bahndamm 1
Tel. 03 82 32-15 786, Fax: 03 82 32-15 710

A. Kuhn
Bürgermeister

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST
LANDKREIS NORDVORPOMMERN

Ostseeheilbad Zingst, 26. September 2005