



**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Seeheilbad Zingst**  
**-- Wohnbebauung Hägerende --**

---

**Investor :** Herr Rene' Führer  
Dorfstraße 26  
18 276 Mistorf

**01. Allgemeine Erläuterungen :**

Die Gemeinde Seebad Zingst ist ein Ort an der Ostseeküste und auf der Halbinsel Zingst gelegen. Sie befindet sich im Nord - Osten des Landkreises Nordvorpommern und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 3 200 Einwohner.

**02. Lage des Planungsgebietes :**

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der Straße Hägerende und wird wie folgt umgrenzt :

- im Norden durch Wirtschaftsgebäude der Gemeindeverwaltung,
- im Osten durch Grünflächen und den Parkplatz der Gemeindeverwaltung,
- im Süden durch die Parkplätze des EDIKA - Marktes und
- im Westen durch die Straße Hägerende

**03. Das Baugebiet :**

- Gemeinde Seebad Zingst; Gemarkung Zingst; Flur 5
- Flurstück 46 / 3

**04. Größe des Planungsgebietes :**

- Das Flurstück hat eine Größe von 1 769 m<sup>2</sup>.

#### **05. Vorbereitender Bauleitplan:**

Der Gemeinde Zingst liegt ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan - vor. Das Planungsgebiet ist eine Teilfläche einer ausgewiesenen Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die künftig beabsichtigte Art der baulichen Nutzung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 entspricht daher den Zielen des Flächennutzungsplanes und verbleibt in den Kapazitäten das abgestimmte Maß des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht.

Das Planungsgebiet ordnet sich in das Entwicklungsgebiet gemäß § 8 BauGB ein.

#### **06. Planungsziele:**

Zur Abdeckung des Wohnungsbedarfes beabsichtigt die Gemeinde Seeheilbad Zingst, das Baurecht für die Errichtung von Wohnungen und die dazugehörige stadt- und verkehrstechnische Erschließung zu schaffen.

Gleichzeitig soll die vorhandene freie Grundstücksfläche in der Straße Hägerende einer im gemeindlichen Interesse liegenden Nutzung zugeführt und die seit Jahren vorhandene Gebäudeflucht geschlossen werden.

Am 24.09.2003 ist von der Gemeindevertretung der Gemeinde des Seeheilbades Zingst der entsprechende Aufstellungsbeschuß mit dem Ziel gefaßt, unter vor genannten Gesichtspunkten das Baurecht zur Bebauung der vor beschriebenen Fläche zu schaffen.

#### **07. Planungsgrundsätze:**

Der gefassten Aufstellbeschuß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 bringt den Entwicklungswillen der Gemeinde Seeheilbad Zingst zum Ausdruck, diese Wohnbaufläche unter Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 BauGB zu einer Fläche eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zu entwickeln.

Zur Sicherung einer nachhaltigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB macht sich die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes, hier: vorha-

benbezogener Bebauungsplan Nr. 46 - Wohnanlage - Wohn -  
anlage Hägerende - erforderlich.

Es soll erreicht werden, daß

- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Boden-  
nutzung geschieht,
- daß die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Zusammen-  
hang mit der langsam steigenden Bevölkerungszahl der Ge-  
meinde befriedigt werden,
- der seit Jahren vorhandene städtebauliche Mißstand in  
Form einer Baulücke in Ortsrandlage beseitigt und der Stras-  
senraum sinnvoll geschlossen wird,
- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch die sich in  
die unmittelbar umgebene bauliche Umwelt einordnenden Bau-  
körper erreicht wird,
- die weitere Verbesserung der baulichen Umwelt in diesem  
Bereich gesichert wird,
- durch die Errichtung von Wohnungen in der Nähe der Ge-  
meindeverwaltung, des Einkaufsmarktes und der Wirtschafts-  
gebäude eine Belebung des gesamten Umfeldes, auch in den  
Abendstunden erreicht wird.

#### **08. Art und Maß der baulichen Nutzung :**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhaben-  
bezogenen Bebauungsplan. Hier werden die Art und das Maß der  
baulichen Nutzung nicht auf der Grundlage der Baunutzungs - bzw.  
Planzeichenverordnung festgesetzt, sondern ohne Normencharak-  
ter und vorhabenkonkret.

Dazu wurde jedes Haus mit einer Ordnungszahl versehen, diese  
dann den in der Planung dargestellten endgültigen Hochbauplan -  
ungen zugeordnet und die zulässige „Nutzungsart“ in dem Teil B  
- Text - verbindlich festgesetzt.

Aus den dargestellten Hochbauplanungen, die damit Bestandteil  
der vorliegenden Bauleitplanung sind, kann eindeutig das „Maß der  
baulichen Nutzung“ entnommen werden.

#### **09. Topographie des Geländes :**

Bei dem Gebiet der Fläche des vorhabenbezogenen Be-  
bauungsplanes Nr. 46 handelt es sich relativ ebenes Gelände.  
Die Höhenkoordinaten des örtlichen Höhensystems weisen  
Unterschiede von 20 cm aus.

Die geschilderte topografische Oberflächengestalt läßt eine ordnungsgemäße Bebauung zu.  
Das Planungsgebiet ist zur Zeit Brach- und Ödland.

#### **10. Eigentumsverhältnisse:**

Die gesamte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 wurde in Vergangenheit durch den Investor käuflich erworben und befindet sich in dessen Eigentum.

#### **11. Städtebauliche Entwicklung :**

##### **11.1 vorhandene Situation**

Die vorhandene städtebauliche Situation ist geprägt durch die das Planungsgebiet umgebene historisch gewachsene bauliche Umwelt mit den in der näheren und weiteren Umgebung befindlichen Baukörpern.

Sie beeinflussen in der Tat die städtebauliche Situation mit ihrer Erscheinung.

Bei dem Gelände des Planungsgebietes selbst handelt es sich eine ebene öde Fläche, die in ihrem Zustand negative Auswirkungen hat.

Sie wird im Süden durch das Gebäude des EDIKA- Marktes und im Norden durch die Funktionsgebäude des Wirtschaftshofes umgeben.

##### **11.2 Städtebauliche Zielstellung**

- Zur Gestaltung und räumlichen Fassung des öffentlichen Straßenraumes der Straße Hägerende soll durch die geeigneten Festsetzungen die Voraussetzung zum Schließen der Baulücke ermöglicht werden.
- Mit ihre Baumasse und Gestalt sollen die festgesetzten Baukörper zur Schaffung eines unverwechselbaren und typischen Gesamtbildes in diesem Ortsbereich der Gemeinde Seeheilbad Zingst beitragen. Sie wertet diesen Bereich wesentlich auf und schafft eine für die Gemeinde Zingst typische städtebauliche Situation.

#### **12. Örtliche Bauvorschriften:**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 2 zur Gestaltung der drei geplanten Baukörper resultieren aus der beabsichtigten Gestaltung des kleinen Gebäudeensembles. Durch die festgesetzten Dachformen, ihre Farbe und

der zu streichenden Fassaden und deren Oberflächenstruktur (Verblendmauerwerk) werden in der Gemeinde wiederkehrende Elemente aufgenommen.

Dadurch wird eine optische Belebung und wesentliche Betonung innerhalb des Straßenraumes erreicht.

### **13. Immissionsschutz :**

Die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen basieren auf die schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH und Co. KG., Trelleborger Straße 15, 18 107 Rostock vom 30.04.2004.

Sie sichern die Einhaltung der gesetzlichen Normen.

Bei den Immissionsschutzmaßnahmen handelt es sich um aktive (Schallschutzwand nach Teil B - Text - Punkt 4, Anstrich 1) und passive Schutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude selbst.

Die einzuhaltenden resultierenden bewertenden Schalldämmmaße sind unter Punkt 4 - Schallschutzmaßnahmen - für die aktive und passiven Maßnahmen festgesetzt und können dort entnommen werden.

### **14. Altlasten :**

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

### **15. Natur - und Landschaftspflege :**

Maßnahmen wie die der Art des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in die natürliche Umwelt dar.

Der dazu erarbeitete GOP berücksichtigt die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der natürlichen Situation mit allen Erfordernissen.

Die aus diesem Plan resultierenden Maßnahmen werden im Planteil A - Planzeichnung - und Teil B - Text festgesetzt.

### **16. UVP-Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) soll zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen sicherstellen, daß Auswirkungen von öffentlichen und privaten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig ermittelt, umfassend beschrieben und bewertet werden.

In der Anlage 1 zum UVP - Gesetz sind vorhabenarten aufgeführt,

die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.

Grundsätzlich ist dabei zwischen Vorhaben zu unterscheiden, die zwingend einer UVP unterliegen und solchen Vorhaben, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, daß erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Vorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 710 m<sup>2</sup>. Nach Anlage 1 der Liste der UVP - pflichtigen Vorhaben des Gesetzes und Punkt 18.7 liegt es mit seiner Grundfläche weit unter der Zahl, bei der eine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist.

Es ist daher weder eine UVP - Prüfung noch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

## **17. Verkehrserschließung:**

### **17.1 Erschließungsstraßen**

Das Planungsgebiet ist über die Jordanstraße und den Kreisel Jordanstraße / Hägerende und die Straße Hägerende selbst direkt zu erreichen.

Die Straße Hägerende ist eine öffentlich - rechtliche gewidmete Erschließungsstraße, die dem Charakter einer Hauptsammelstraße entspricht.

Innerhalb der Flächen des festgesetzten Sichtdreiecke, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig. Diese Notwendigkeit wurde unter Punkt 7 in den Teil B - Text - aufgenommen.

### **17.2 Innere Erschließungsstraße - privat -**

#### **- Verkehrsführung**

Die Lage der Planstraße 1 und der Gehwege als private Verkehrsflächen und Regelquerschnitte selbst sichern, daß die Gebäude fahrtechnisch und fußläufig erreicht werden können.

#### **- Erschließungsstraße, Stellplätze für PKW und Platz für Müllcontainer**

Die genannten Flächen werden sowohl als verkehrsberuhigter Bereich als Fußgängerbereich als auch als Fläche für die Müllentsorgung ausgewiesen.

Behindertenstellplätze sind nicht erforderlich, da diese bei normalen privaten Wohnungen entsprechend den gesetzlichen

Vorschriften nicht erforderlich sind und es sich auch nicht um Behindertenwohnungen handelt.

Die Oberflächenfestigungen beider Verkehrsflächen sichern die funktionellen Anforderungen an solche Flächen.

#### 17.3 Verkehrsberuhigte Bereiche / Fußgängerverkehr

- verkehrsberuhigter Bereiche / Fußgängerverkehr

Der Fußgängerverkehr ist gleichberechtigt mit dem Fahrverkehr und benutzt mit ihm gemeinsam die Fahrbahn.

Ein Ausbau entsprechend den gesetzlich vorgeschriebenen Kriterien für verkehrsberuhigte Bereiche wird nicht vorgenommen, da es sich um ein privates Grundstück handelt.

### 18. Erschließung :

#### 18.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der fünf im Planungsgebiet zulässigen Wohnungen wird über das vorhandene örtliche Netz der Wasserversorgungsleitungen sichergestellt.

#### 18.2 Löschwasserversorgung

Im Bereich des Verkehrskreisels Jordanstraße / Hägerende befindet sich in einem Abstand von ca. 80 m der nächstliegende Feuerlöschhydrant. Über ihn wird die Versorgung mit Löschwasser gesichert.

#### 18.3 Schmutzwasserkanalisation

Das zentrale in der Straße Hägerende befindliche Abwasserleitungsnetz erlaubt die direkte Einleitung des abzuleitenden Schmutzwassers. die erforderlichen konkreten baulichen Maßnahmen sind im Teil B - Text - festgesetzt.

#### 18.4 Regenentwässerung

Der Umgang mit Regenwasser erfolgt naturnah. Es verbleibt auf dem Grundstück und wird entweder flächig auf dem Grundstück versickert oder über kokosummantelte Drainageleitungen im Untergrund versickert.

Die dafür erforderliche 30 m<sup>2</sup> große und bis zu 30 cm tiefe Versickerungsmulde ist in der Planzeichnung dargestellt.

Da der Grundwasserstand laut Baugrundgutachten 90,0 cm unter Oberkante Gelände und außerdem Sandboden anzutreffen ist, ist die Versickerung auf eigenem Grundstück möglich.

Die versiegelten Flächen werden in der festgesetzten Art und Weise ausgeführt und dadurch minimiert.

18.5 Grundstücksbeleuchtung

Die Grundstücksbeleuchtung wird über eine im Außenbereich befindliche Außenlampe gewährleistet.

18.6 Abfallentsorgung

Der anfallende Haus- und Sperrmüll wird nach Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern durchgeführt. Dazu erfolgt durch den Vorhabenträger die Bereitstellung des 1 100 l - Abfallcontainers am Tag der Entleerung im öffentlichen Straßenraum der Straße Hägerende.

18.7 Wärmeversorgung

Die Gebäude 1 und 3 werden über Wärmepumpen mit der erforderlichen Wärme versorgt. Dazu soll als Voraussetzung die Bohrung eines Brunnens realisiert werden, dessen Lage der Planzeichnung entnommen werden kann. Vorgesehen ist ein Saugbrunnen. Die Rückführung des Wassers aus der Wärmepumpe wird über die Regenwasserleitungen vorgenommen und im Untergrund verrieselt bzw. versickert.

18.8 Versorgung mit Elektroenergie

Elektroversorgungsleitungen in ausreichender Dimension befinden sich direkt im öffentlichen Straßenraum der Straße Hägerende.

18.9 Fernmeldetechnische Versorgung

Fernmeldetechnische Versorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Straße Hägerende.

**19. Kostenschätzung - brutto -**

19.1	Erschließungskosten	<b>35 650,00 Eur</b>
19.2	Baukosten Hochbau	
	- Haus 1	287 000,00 Eur
	- Haus 2	28 000,00 Eur
	- Haus 3	300 000,00 Eur
	Summe Baukosten Hochbau	<b>615 000,00 Eur</b>
19.3	Landschaftspflegerische Maßnahmen	<b>12 200,00 Eur</b>
19.4	Baunebenkosten	<b>99 000,00 Eur</b>
19.5	<b>Gesamtkosten der Investition (ger.)</b>	<b>761 850,00 Eur</b>

**20. Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei vollständiger Genehmigungsfähigkeit entsprechend der eingereichten Unterlagen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46, "Wohnbebauung Hägerende" in den Jahren 2005 bis 2006 zu verwirklichen.

Voraussetzung ist, daß eine Genehmigung erteilt wird.

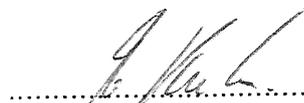
Der abzuschließende Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Seebad Zingst und dem Investor definiert die Erschließungs- und Baupflichten des Vorhabenträgers, legt die Frist für die Realisierung des Bauvorhabens fest und regelt die Kostenübernahme der notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger sowie die Versorgungsträger.

Mistorf, den 24.05.05



Der Investor : Rene Führer, Dorfstraße 26, 18 276 Mistorf

Seeheilbad Zingst, den 24.05.05





Der Bürgermeister der Gemeinde Seeheilbad Zingst