

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 der
Gemeinde Ostseebad Zingst für das Vorhaben "Kurmittelhaus
am Rämel" - Flur 4, Flurstück 175 und 176

Investor: Hans-Hermann Johnson
Kuhlacker 18

24145 Kiel

1. Allgemeines

1.1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Ostseebad Zingst ist ein Badeort an der Ostsee-
küste auf der Halbinsel Zingst.

Der Ort liegt im Nord-Osten des Kreises Ribnitz-Damgarten und
hat rund 3200 Einwohner.

In der Hauptsaison erholen sich täglich 2800 Urlauber und Gäste
in Zingst. Ziel der Gemeinde besteht darin, eine Tageskapa-
zität von 4500 Übernachtungen zu erreichen.

Die Gemeinde ist bemüht, durch ein breites Dienstleistungsange-
bot, den Aufenthalt der Gäste so angenehm wie möglich zu
gestalten und die Voraussetzungen für die Anerkennung als Kur-
heilbad zu schaffen.

1.2. Lage des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan im
Maßstab 1 : 10 000 zu entnehmen.

Das Gebiet liegt im Osten des Ortszentrums und wird im Westen
eingegrenzt durch den Rämel, im Norden durch die Flurstücke
171/2, 170, 169, im Osten durch die Flurstücke 113/3, 112,
109/2 und im Süden durch das Flurstück 177.

Das Baugrundstück umfaßt eine Fläche von ca. 5000 m².

Von der vorliegenden Planung sind folgende Grundstücke be-
troffen:

Gemarkung Zingst

Flur 4, Flurstück 175 und 176

sowie der Rämel Flurstück 196 vom Anschluß an
Lindenstraße bis in Höhe der nördlichen Grund-
stücksgrenze.

1.3. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Bei der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßten
Fläche handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche, die im
Osten und zum Teil im Süden durch offene Gräben abgegrenzt ist.
Das Flurstück 175, als Insellage, im Grundstück 176 ist bebaut
mit einer Leichtbauhalle mit massiven Anbau, die als Kino
genutzt wird. Das Gebäude soll abgerissen werden. Der Rämel
ist zum größten Teil eine unbefestigte Verkehrsfläche.

1.4. Nutzung der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes wird im wesentlichen durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Das Flurstück 177 ist unbebaut. Auf den angrenzenden Grundstücken ist eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden.

1.5. Topographie

Das überplante Wiesengelände ist fast eben. Die Höhenlage des Gebietes ist ca. 0,80 m über NN.

1.6. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind im Grundbuch mit folgenden Eigentümern eingetragen:

	Flurstück 175	Gemeinde Zingst
	Flurstück 176	Gemeinde Zingst
(Rämel)	Flurstück 196	Gemeinde Zingst

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

2.1. Entwicklungsangebot

Ein im Sinne des § 6, Abs. 5 BauGB verbindlicher Flächennutzungsplan besteht für Gemeinde Zingst noch nicht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 wird auf der Grundlage des § 7 des BauGB-Maßnahmengesetz aufgestellt. Die darin aufgeführten Voraussetzungen sind erfüllt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Neubaus des Kurmittelhauses und von Einfamilienhäusern bzw. Ferienwohnungen zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zwischen Investor und Gemeinde vereinbart worden. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluß vom 26.06.1993 der Aufstellung zugestimmt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 wird der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Im zukünftigen Flächennutzungsplan werden die Festsetzungen in diesen Plan als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehene Planung als allgemeines Wohngebiet wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt.

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.3. Ziele der Planung

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich geworden, um die Zulässigkeit des Kurmittelhauses und Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Flurstück 175 und 176 "Am Rämél" in Zingst herzustellen.

Der Investor, Herr Hans-Hermann Johnson, Kuhlacker 18, 24145 Kiel, beabsichtigt, auf der überplanten Fläche von ca. 5000 m² ein Kurmittel- und Badehaus mit Fitneßstudio und Wohnungen in Form von Einfamilienhäuser zu errichten.

Die Gesamtanlage ist zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur für die Gemeinde Ostseebad Zingst von besonderer Bedeutung. Es soll zur Saisonverlängerung beitragen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll darüber hinaus auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen schaffen. Es ist aber auch Ziel der Planung, den Bedarf an Bauflächen dort zu schaffen, wo eine gute städtebauliche Integration der geplanten Nutzung in die angrenzenden Strukturen möglich ist. Gleichzeitig sollen soweit erforderlich, die Belange von Natur und Landschaft auch im Hinblick auf eine gute landschaftliche Einbindung sowie Ortsgestaltung berücksichtigt werden.

3. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 15

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 enthält im wesentlichen Festsetzungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Festsetzung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschosigkeit und der Bauweise;
- Grünflächen;
- Verkehrsflächen;
- Erschließungsanlagen.

3.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet ist in 2 Baufelder gegliedert. Im Baufeld A ist die Errichtung eines Kurmittel- und Badehauses mit Fitneßstudio, mit einem Wohnhaus mit 2 WE für Inhaber und Kurgäste zulässig. Im Genehmigungsverfahren zum Vorhaben Kurmittelhaus ist das Gewerbeaufsichtsamt Rostock zu beteiligen.

Im Baufeld B wird ein "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sein sollen in diesem Bereich jedoch nur die Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

Hinsichtlich der ausnahmsweisen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sollen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweisen Nutzungen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sein.

Der Ausschluß der ausnahmsweisen Nutzungen erfolgt, weil sie bei dem verhältnismäßig geringen Umfang der beplanten Fläche stören würde.

3.2. Maß der Nutzung

Für das Baufeld A wird das Maß der Nutzung auf zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,50 und einer Geschoßflächenzahl von 0,60 festgesetzt.

Im Baufeld B wird das Maß der Nutzung auf ein Vollgeschosß bei einer Grundflächenzahl von 0,40 und einer Geschoßflächenzahl von 0,50 festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung paßt sich die vorgesehene Bebauung gut in das Umfeld der vorhandenen lockeren Bebauung ein, es wird damit dem Charakter des Ortes Ostseebad Zingst entsprochen.

Die vorgesehene Bebauung wirkt sich damit nicht anteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Die nach § 17 BauNVO mögliche Ausnutzung der Grundflächenzahl für das Baufeld B wurde gewählt, um die Belange der Wohnbaulandknappheit und dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1 BauGB zu entsprechen.

Unter Berücksichtigung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen sowie der Abgrenzung der überbaubaren Flächen kommt es nicht zu einer zu massierten und städtebaulich nicht mehr vertretbaren verdichteten Bebauung.

3.3. Bauweise, Baugrenzen sowie überbaubare Grundstücksflächen

Allgemein wird für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Obwohl wie unter Ziffer 3.2. ausgeführt, eine möglichst verdichtete Bebauung erreicht werden soll, wird von der offenen Bauweise Gebrauch gemacht, um eine aufgelockerte Bebauung trotz des Ziels der Verdichtung zu erreichen.

Da in der offenen Bauweise nur Baukörper bis zu einer max. Länge von 50 m entstehen können, führt dies dazu, daß Bebauung mit Grünzonen abwechseln, die in der offenen Bauweise zwischen den einzelnen Hausgruppen der Mindestabstand nach Bauordnungsrecht eingehalten werden muß.

Zur Verstärkung des Zieles der aufgelockerten Bebauung tragen auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bei.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 ausgeschlossen.

Der Bedarf an Stellplätzen wird durch Festsetzung entsprechender Flächen im Geltungsbereich des Planes entsprochen.

3.4. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird die ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes sichergestellt.

Auf den Privatgrundstücken Flurstück 175 und 176 wird eine Zufahrt für den fließenden Verkehr mit Wendeanlage festgesetzt. Die Planstraße A soll keine öffentliche Verkehrsfläche werden, sie dient der internen Erschließung des Grundstückes.

Angrenzend an der Zufahrt werden Stellplätze in genügender Anzahl ordnet.

18 WE	=	18 Stellplätze
Kurmittelhaus	=	<u>4 Stellplätze</u>
gesamt:		22 Stellplätze

Die Stellplätze des Kurmittelhauses werden im Baufeld A geschaffen.

Daraus ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen von $22 \times 1/3 = 7$ Parkplätze.

Die Parkplätze sind in der öffentlichen Verkehrsfläche dem Rämel zu schaffen.

Die erforderlichen Festsetzungen wurden im Plan eingearbeitet.

Um das Grundstück ausreichend zu erschließen, wurde der Ausbau des Rämels von der Lindenstraße bis in Höhe des Grundstückes mit in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Mit dem Ausbau der Straßenverkehrsfläche werden alle notwendigen Leitungssysteme auf den erforderlichen Stand der Technik gebracht. Detailaussagen werden dazu im Erschließungsprojekt getroffen. Der an der östlichen Seite des Rämels verlaufende Graben bleibt in seiner Breite und Tiefe erhalten. Der Ausbau der Verkehrsflächen im Rämel hat den Erhalt der Funktionstüchtigkeit des Grabens zu berücksichtigen.

3.5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Errichtung der Vorhaben im Plangeltungsbereich auf der Fläche der Kinohalle und der Fläche die als Wiese genutzt wird, stellen nach dem "Ersten Gesetz zum Naturschutz" im Land Mecklenburg-Vorpommern einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Das Grundstück wird im Osten durch einen Graben und im Norden, Westen und Süden ist an den Grenzen ein Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern vorhanden. Die Gräben dürfen in ihrer Funktionstüchtigkeit nicht beeinträchtigt werden.

In den Baum- und Strauchbestand wird nur pflegerisch eingegriffen. Im Plan wird er als zu erhaltendes Grün festgesetzt. Im Plan werden weitere Flächen, die für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, festgesetzt.

Die Flächen dienen gleichzeitig als Ausgleichsflächen für den Landschaftsverbrauch und zur grünordnerischen Gestaltung des gesamten Baugebietes.

Für den gesamten Planbereich wird ein Grünordnungsplan als Ergänzung erarbeitet. Dieser Grünordnungsplan dokumentiert den Zustand von Natur und Landschaft, ermittelt Art und Ausmaß der Beeinträchtigungen, stellt Überlegungen zur Vermeidung an und legt fest, wie die einzelnen Pflanzflächen auszugestalten sind.

Die Maßnahmen des Grünordnungsplanes mit Stand vom Oktober 1993 sichern, daß der Eingriff in Natur und Landschaft soweit wie möglich ausgeglichen ist.

Das Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde hergestellt.

Berücksichtigt man die Prioritäten, die in diesem Fall zu setzen sind, muß den Belangen der Landschaftspflege als hinreichend gewürdigt angesehen werden, da die Schaffung des benötigten Wohnraumes und das Kurmittelhaus für das Ostseebad Zingst als absolut vorrangig angesehen wird.

Die Herrichtung der Flächen soll erfolgen, sobald der Eingriff erfolgt (z.B. Erschließung des Standortes und unmittelbar mit Fertigstellung der Hochbauten).

3.6.

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Es wurde deshalb im Punkt 11 im Text Teil B eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Der Beginn der Bauarbeiten ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

4. Immissionsschutz

Die zur Bebauung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Fläche befindet sich in einem Bereich, der einer besonderen Belastung durch Immissionen nicht unterliegt.

Handwerksbetriebe sind in der näheren Umgebung des Planbereiches nicht vorhanden.

Es bedarf daher auch keiner besonderen Festsetzung innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Anzeichen für eine Belastung der Bauflächen durch Kontaminationen sind nicht vorhanden.

Auch aus dieser Sicht bedarf es keiner besonderen Vorsichtsmaßnahmen oder Festsetzungen.

5. Ver- und Entsorgung

Alle Leitungssysteme der Erschließung werden in den öffentlichen Verkehrsflächen (Rämel) untergebracht.

Auf dem zu erschließenden Privatgrundstück wird die Haupterschließungstrasse in der als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche (Planstraße A) angeordnet.

Damit ist die dauernde Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit gewährleistet.

5.1. Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH "Boddenland".

Der Anschluß an das vorhandene Ortsnetz ist im "Rämel" vorgesehen. Für den öffentlichen Bereich ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Wasser- und Abwasser GmbH "Boddenland" abzuschließen. Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz ist aufgrund der Druckverhältnisse nur begrenzt möglich.

5.2. Energieversorgung

- Die Versorgung des Vorhabens mit Elektroenergie erfolgt durch die HEVAG Rostock.
Das Grundstück ist erschlossen (Kinohalle), der Anschluß muß den neuen Anforderungen entsprechend angepaßt werden.
Siehe Karte der HEVAG Stralsund als Anlage zur Begründung.
Ein Baufreimachungsvertrag wird zwischen dem Investor und der HEVAG Stralsund abgeschlossen.
- Das Grundstück wird mit Heizenergie aus dem Erdgasnetz versorgt.
Der Anschluß erfolgt an die im Rämél vorhandene Leitung.

5.3. Fernmeldeversorgung

Das Grundstück wird durch den Anschluß an das Ortsnetz von der Deutschen Bundespost -Telekom- voll versorgt.
Der Baubeginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich ist dem Fernmeldeamt Rostock, Stralsund, Barther Str. 64b, Dienststelle PIL, so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

5.4. Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr.
Das Privatgrundstück soll nicht von den Müllfahrzeugen befahren werden. Es wird im Einfahrtsbereich zum Grundstück am "Rämél" eine zentrale Müllsammelanlage für das gesamte Grundstück vorgesehen.
Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung im Kreis Ribnitz-Damgarten geregelt.
Der anfallende Bauschutt aus den Abbruchmaßnahmen wird fachgerecht aufbereitet und einer Wiederverwendung zugeführt.
Der Bodenaushub wird wiederverwertet und nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder eingebaut.

5.5. Abwasserbeseitigung

Das Grundstück wird an das Abwassernetz der Wasserversorgung und Abwasser GmbH "Boddenland" angeschlossen. Dazu ist von der Lindenstraße im Rämél und auf dem Privatgrundstück eine neue Abwasserleitung zu verlegen.
Die Dimensionierung der Leitung und die Lage im Straßenraum wird im Erschließungsprojekt abgeklärt.

5.6. Oberflächenentwässerung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Verkehrsflächen wird auf dem Grundstück in den Untergrund verrieselt bzw. in das angrenzende Grabensystem eingeleitet. Siehe Grünordnungsplan vom Oktober 1993. Im Süden und Norden des Grundstückes wird ein naturnahes ausgebautes Grabensystem angelegt. Der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Graben II. Ordnung unterliegt der Unterhaltungspflicht durch den Wasser- und Bodenverband "Recknitz-Boddenkette".

Mit Schreiben vom 12.04.1994 stimmt der Wasser- und Bodenverband gemäß § 82 des Landeswassergesetzes der Abstandsunterschreitung auf 5,00 m (Baugrenze/Flurgrenze) zu. Der Grundstückseigentümer hat die Unterhaltungsmaßnahmen zu dulden.

6. Städtebauliche Werte

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im

Baufeld A mit 0,50 und im
Baufeld B mit 0,40 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im

Baufeld A mit 0,60 und im
Baufeld B mit 0,50 festgesetzt.

Nachweis der Einhaltung der GRZ und GFZ.

Baufeld A anteilige Grundstücksgröße 1443 m².

Vorgesehene Versiegelung:

Kurmittelhaus	16,00 x 20 =	320 m ²
Wohnhaus	10,50 x 12 =	126 m ²
Verkehrsfläche		270 m ²
		716 m ²

$$GRZ = \frac{716}{1443} = 0,49 < 0,50$$

Geschoßfläche:

Kurmittelhaus	320 x 2 =	640 m ²
Wohnhaus 1. G	126 x 1 =	126 m ²
Wohnhaus 2. G	60 x 1 =	$\frac{60}{826} m^2$

$$GFZ = \frac{826}{1443} = 0,57 < 0,60$$

Baufeld B anteilmäßige Grundstücksgröße 3630,00 m².

Vorgesehene Versiegelung:

Wohnhäuser 8 x	126 =	1008,00 m ²
Verkehrsfläche		400,00 m ²
		<u>1408,00 m</u>

$$GRZ = \frac{1408}{3630} = 0,39 < 0,40$$

Geschoßfläche

Wohnhäuser EG	8 x 126 =	1008,00 m ²
DG	8 x 60 =	480,00 m ²
		<u>1488,00 m²</u>

$$GFZ = \frac{1488}{3630} = 0,41 < 0,50$$

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

7.1. Flächenerwerb

Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke Nr. 175 und 176 stehen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Zingst. Sie werden an den Investor, Herrn Hans-Hermann Johnson, verkauft.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich der Käufer den Festsetzungen der vorliegenden Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu unterwerfen hat.

7.2. Bodenordnende Maßnahmen

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

7.3. Kosten und Finanzierung

Die Kostenschätzungen setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

1. Abriß und Baufreimachung des Grundstückes	80,00 TDM
2. Kur- und Badehaus einschl. Außenanlagen	1463,00 TDM
3. 18 Wohnungen	<u>3563,00 TDM</u>
Zwischensumme	5107,00 TDM
4. Erschließungsanlagen auf dem Grundstück	200,00 TDM
5. Erschließungsanlagen (Rämel)	450,00 TDM
- Entwässerungsleitung	
- Straßenbauarbeiten	
6. Grünanlagen	<u>90,00 TDM</u>
	5847,00 TDM

8. Verpflichtung

- Der Investor erkennt die Festsetzungen in der vorliegenden Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan an und wird danach bei der Baudurchführung verfahren.
- Der Investor übernimmt alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens, einschließlich der Erschließung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- Der Investor erklärt sich bereit und in der Lage, das Vorhaben einschließlich der Maßnahmen des Grünplanes bis Ende 1. Halbjahr 1995 zu realisieren.
- Zwischen der Gemeinde Ostseebad Zingst und dem Investor wird entsprechend § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB MaßnahmenG ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Kiel, den 14.04.1994

.....
Johnsohn

