

## BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Zingst für das Gebiet "Ferienanlage Zingst, Darßer Weg"

Investor: "Darßer Weg" GbR

1. Allgemeines
- 1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Ostseebad Zingst mit ca. 3 200 Einwohnern liegt auf der Halbinsel Darß/Zingst im Nordosten des Kreises Ribnitz-Damgarten. Die Ortslage wird im Norden durch die Ostsee und im Süden durch den Bodden begrenzt.

Der Badeort ist vom Fremdenverkehr geprägt.

Das Entwicklungsziel der Gemeinde besteht darin, die Infrastruktur für die Tourismusedwicklung weiter auszubauen.

- 1.2 Lage des Plangebietes - Gebietsbezeichnung

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

Der Standort des Bebauungsgebietes liegt im westlichen Randbereich der Gemeinde Zingst. Nach Norden wird der Standortbereich durch den Darßer Weg, Flurstück 174, nach Süden durch die Bebauung des Kavelweges und den vorliegenden Wiesenflächen begrenzt.

Die westliche Bebauungsgrenze bildet das Flurstück 300/2.

Nach Osten wird das Plangebiet durch den Kreuzungsbereich 'Darßer Weg' und Kavelweg begrenzt. Einbezogen in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Darßer Weg (Flurstück 174) als öffentliche Verkehrsfläche und für den Aufschluß der Baugrundstücke zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 12 000 m<sup>2</sup>.  
Von der vorliegenden Planung sind folgende Grundstücke betroffen:

Gemarkung Zingst  
Flur 3  
Flurstücke 301, 306/6, 174

### 1.3 Topographie

Das überplante Wiesengelände ist fast eben.  
Die Höhenlage des Gebietes beträgt ca. 1,00 m über HN.

### 1.4 Eigentumsverhältnisse

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind privates Eigentum. Der Investor ist vertraglich ermächtigt, diese Flächen zu überplanen und bei Genehmigung des Plans zu bebauen.

Der Darßer Weg, Flurstück 174, ist öffentliche Verkehrsfläche und Eigentum der Gemeinde.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer den Festsetzungen der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 16 unterwerfen.

### 1.5 Nutzung der Umgebung

Das Plangebiet schließt an den westlichen bebauten Ortsrand von Zingst an. Die vorhandene Bebauung besteht im wesentlichen aus eingeschossigen Ferien- und Wohnhäusern mit Steildächern und ausgebautem Dachgeschoß.

## 2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist erforderlich geworden, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Vorhaben der "Ferienanlage Zingst, Darßer Weg" herzustellen.

Die Nutzungsart für die Baufelder 1 und 2 entsprechen den Sondergebieten, die der Erholung dienen, § 10 Abs. 4 BauNVO.

Die Zweckbestimmung der baulichen Nutzung für die 2 Baufelder wird für den Erholungsaufenthalt festgesetzt. Die Nutzung dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung.

### Baufeld 1

Der Investor beabsichtigt südlich des Darßer Weges auf dem Baufeld 1 (Flurstück 301) vier Doppelhäuser, eingeschossig, mit ausgebautem Krüppelwalmdach, als Ferienwohnungen zu errichten.

Jede Ferienwohnung erhält eine Terrasse.

Das Grundstück wird erschlossen durch eine private Verkehrsfläche "Planstraße A", in der alle Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden.

Im Plan wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt.

### Baufeld 2

Der Investor beabsichtigt im Baufeld 2 drei Ferienhäuser in ortstypischer Bauweise zu errichten.

Das Dachgeschoß ist ein Drempelgeschoß und demzufolge ebenfalls als Vollgeschoß zu werten.

In der Planzeichnung wird deshalb für das Baufeld 2 eine maximale Geschossigkeit von II festgelegt.

Die Firsthöhe beträgt von O.K. Erdgeschoßfußboden gemessen 9,50 m.

Für jede Ferienwohnung wird ein Stellplatz an der privaten Erschließungsstraße (Planstraße B) ausgewiesen. In der Verkehrsfläche werden die erforderlichen Leitungssysteme für die Erschließung der Häuser untergebracht.

Die Fläche des Grundstücks beträgt ca. 2 700 m<sup>2</sup>.

Im Plan wird die GRZ mit 0,30 festgesetzt.

Im Baufeld 1 und 2 ist ein Mindestabstand vom vorhandenen Vorflutgraben von 5,00 m einzuhalten.

## 3. Erschließungsanlagen

### Versorgungseinrichtungen

#### 3.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die HEVAG Rostock.

#### 3.2 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Erdgasnetz der HGW Hanse Gas GmbH Rostock angebunden.

### 3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH "Boddenland" Ribnitz-Damgarten.

### 3.4 Feuerlöscheinrichtungen

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegende Wasserleitung erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

### 3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

## Entsorgungsanlagen

### 3.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr.

Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Ribnitz-Damgarten geregelt.

*Nordvorpommern*

### 3.7 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH "Boddenland" Ribnitz-Damgarten.

Das Schmutzwasser wird in eine Freispiegelleitung, die im Darßer Weg neu zu bauen ist, eingeleitet, über eine Pumpstation angehoben und in das vorhandene Ortskanalnetz eingeleitet und der zentralen Abwasserbehandlungsanlage von Zingst zugeführt.

*den Eigenschub der Gemeinde Zingst.*

#### 4. Straßenerschließung

*mit Umwidmung*

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, in Übereinstimmung mit der Gemeinde, der Ausbau des Darßer Weges.

Nach dem Verlegen der erforderlichen Leitungssysteme wird die Fahrbahn einspurig als Einbahnstraße hergestellt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird der Darßer Weg als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h geplant. Die Planstraßen A bis C sind als private Erschließungsstraßen auf den Grundstücken herzustellen.

An den Einmündungen der Planstraßen A bis C auf dem Darßer Weg werden die Sichtdreiecke dargestellt und die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

#### 5. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken (Baufelder 1 - 2) selbst zu errichten.

Die öffentlichen Parkflächen werden in Längsaufstellung entlang der Fahrbahn in 2,00 m Breite des Darßer Weges festgesetzt.

Die Anzahl der öffentlichen Parkflächen entspricht einem Drittel der notwendigen Stellplätze.

Je Ferienwohnung wird ein Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet.

#### 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie die künftige Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches auf der bislang als Wiese genutzten Fläche, stellen nach dem "Ersten Gesetz zum Naturschutz" im Land Mecklenburg/

Vorpommern, von 10. Januar 1992, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist jedoch unvermeidbar, da in der Gemeinde zur Zeit keine alternativen Bauflächen für eine Ferienhausanlage vorhanden sind.

Der Investor beabsichtigt, die Eingriffe durch nachfolgende Maßnahmen auszugleichen bzw. zu mildern.

- Erhaltung der vorhandenen Bäume auf den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB am Darßer Weg und an den Grundstücksgrenzen.
- zusätzliche Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den im Plan festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken in einer Breite von 3,0 m bzw. 2,5 m.

- Die Stellplätze und die Planstraßen erhalten eine wasserdurchlässige Befestigung.

Die o.g. Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Grünordnungsplan detailliert untersetzt.

Die Herrichtung der Flächen soll erfolgen, sobald der Eingriff erfolgt.

## 7. Immissionsschutz

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

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

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

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

## 8. Kostenschätzung

In der Kostenschätzung für die "Äußere Erschließung" sind alle Aufwendungen der Versorgungsträger, wie Eit, Gas, Ent- und Bewässerung einschließlich Befestigung des Darßer Weges enthalten. Die Baukosten belaufen sich auf ca. 650 TDM.

## 9. Verpflichtungen

1. Zwischen dem Investor und der Gemeinde Ostseebad Zingst wird entsprechend § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB MaßnahmenG ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
2. Der Investor erklärt sich bereit und in der Lage, das Vorhaben einschließlich der Maßnahmen des Grünordnungsplanes bis Ende 1996 zu realisieren.

3. Der Investor übernimmt alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens, einschließlich der Erschließung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, stehen, so wie sie in dem mit der Gemeinde Ostseebad Zingst abzuschließenden Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Investor: "DarBer Weg" GbR

Ibbenbüren, den 2. April 1996

.....  
Avest Immobilien GmbH

Bremen, den 2. April 1996

.....  
GIP Bremen

*A. Kuhn*  
A. Kuhn  
Bürgermeister

