

1. Allgemeines

1.1. Verhältnisse der Gemeinde

Das Ostseebad Zingst ist ein Badeort und liegt am Ende der Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst, inmitten des Nationalparks "Vorpommersche Boddenlandschaft".

Die ca. 3300 Einwohner des Ostseebades leben vom Tourismus und den dazugehörigen Dienstleistungen.

Das Ostseebad Zingst mit seinem blendend weißen Badestrand, urwüchsigem Wald mit seltenen Pflanzen und Tieren sowie mit seinen wunderbaren Wasser-, Wiesen- und Heideflächen zieht im Jahr weit mehr als 100000 Urlauber an.

Auch die Beobachtung des Vogelzuges im Frühjahr und Herbst, wo die Zingst umgebenden Flächen als Rastplatz genutzt werden, weitet die Urlaubssaison aus.

Große Teile der Gemeinde sind schon infrastrukturell voll erschlossen.

Verwaltungsmäßig ist das Ostseebad Zingst amtsfreie Gemeinde.

1.2. Lage des Planungsgebietes

Die Lage des Plangebietes, ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10000 zu entnehmen.

Das Gebiet liegt im Osten des Ortszentrums und wird begrenzt vom Rämels im Südwesten und dem Graben am Flurstück 177 sowie der angrenzenden Bebauung des Rosenberges im Norden, der Wiesenfläche des Flurstückes 108 im Osten und der Lindenstraße im Süden.

Das Baugrundstück ist eine Teilfläche des Flurstückes 109/2 im Flur 4 und umfaßt eine Fläche von ca. 6500 m².

Von der vorliegenden Planung sind folgende Grundstücke betroffen:

Gemarkung Zingst

Flur 4, Teilfläche des Flurstückes 109/2

sowie ein Teil der Lindenstraße von der

Einmündung des Rämels bis zum Abzweig

Rosenberg (Flur 6, Teilfläche des Flurstückes

86 sowie die Flurstücke 98, 99 und 100).

1.3. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Bei der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßten Fläche handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche, die im Westen durch einen offenen Graben abgegrenzt ist.

An der Nordostseite des Grundstückes steht ein Bungalow, der abgebrochen werden soll.

Die Lindenstraße und ein Stück des Rämels sind als Plattenstraße vor Jahren befestigt worden. Die Art der Befestigung kann aber nur als Provisorium angesehen werden.

1.4. Nutzung der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes wird im wesentlichen durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt.

An der Grabenseite der Teilfläche des Flurstückes 109/2 besteht eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Die angrenzenden Wiesenflächen zur Ostseite sind nicht bebaut.

1.5. Topographie

Das überplante Wiesengelände ist fast eben.

Die Höhenlage des Gebietes ist ca. 0,80-0,60 m über HN.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Die beplante Teilfläche des Flurstückes 109/2 im Flur 4 gehört lt. Kaufvertrag vom 20.08.1993 der Baucontrol GmbH, Dipl.-Ing. Hellfried Kellner, Königsmarkstraße 13, 14193 Berlin, sowie zu einem Teilstück Herrn Albrecht Hagemann, Johann-Sebastian-Bach-Straße 30 in 17489 Greifswald.

Die Lindenstraße im Flur 6, die Flurstücke 86, 98, 99 und 100 gehören der Gemeinde Zingst.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planziele der Gemeinde

2.1. Entwicklungsgebot

Ein im Sinne des § 6, Abs. 5, Bau GB verbindlicher Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Zingst noch nicht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 wird auf der Grundlage des § 7 des Bau GB-Maßnahmengesetz aufgestellt.

Die darin aufgeführten Voraussetzungen sind erfüllt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Reihen- und Einzelhäuser sowie der an der Lindenstraße geplanten Wohn- und Geschäftshäuser zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zwischen Investor und Gemeinde vereinbart worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 wird der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

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

2.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehene Planung als allgemeines Wohngebiet wird 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. Ziele der Planung

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich geworden, um die Zulässigkeit der Reihen- und Einzelhäuser sowie der beiden Wohn- und Geschäftshäuser auf dem Grundstück Flur 4, Teilfläche des Flurstückes 109/2 herzustellen. Der Investor, die Baucontrol GmbH, Dipl.-Ing. Hellfried Kellner, Königsmarkstraße 14, 14193 Berlin beabsichtigt, auf der überplanten Fläche die oben genannten Gebäude zu errichten.

Die Gesamtanlage trägt zur Verbesserung der Infrastruktur der Gemeinde Ostseebad Zingst mit bei.

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. 17

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 enthält im wesentlichen Festsetzungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Fläche, der Geschoßigkeit und der Bauweise,
- Grünflächen,
- Verkehrsflächen,
- Erschließungsanlagen.

3.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Bau NVO festgesetzt. Die Nutzung nach § 4, Abs. 2, Pkt. 1, 2 und 4 sind zulässig.

3.2. Maß der Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der Nutzung auf ein Vollgeschoß bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,35 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 Ostseebades Zingst entsprochen.

Die Reihenhäuser können als Anschluß an die ca. 100 m entfernte Siedlung gewertet werden.

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

Die nach § 17 Bau NVO mögliche Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,40 wurde mit 0,35 nicht ganz in Anspruch genommen.

Trotzdem wird den Belangen der Wohnbaulandknappheit und dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1, Abs. 5 Bau GB entsprochen.

Unter Berücksichtigung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Flächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern bzw. zu erhaltenen Flächen sowie die 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 Bau NVO 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 zu erreichen.

Da in der offenen Bauweise nur Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 50 m entstehen können, führt dies dazu, daß Bebauung mit Grünzonen abwechseln. Hierdurch kann auch der Mindestabstand nach Bauordnungsrecht eingehalten werden.

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 dem Grundstück (Teilfläche des Flurstückes 109/2) wird eine Zufahrt für den Anliegerverkehr mit Wendeanlage festgesetzt.

Die Planstraße A soll eine öffentliche Verkehrsfläche werden, sie dient der internen Erschließung des Grundstückes.

Im Bereich der Reihen- und Einzelhäuser sind Garagen bzw. vor der Garage ein zweiter Stellplatz mit vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze für die Wohnanlage sollen in Absprache mit der Gemeindeverwaltung an der Lindenstraße angeordnet werden.

Für die beiden Geschäftshäuser an der Lindenstraße sind auf dem Grundstück 14 Stellplätze vorhanden.

Die genaue Funktion der Geschäftshäuser wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Um das Grundstück entsprechend der Bebauung zu erschließen und den Forderungen der Gemeinde Rechnung zu tragen, wurde der Ausbau der Lindenstraße von der Einmündung des Rämels bis zum Abzweig Rosenberg 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.

3.5. Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das Grundstück wird im Westen durch einen Graben begrenzt. Dieser soll nach einer gründlichen Reinigung erhalten bleiben, um in seiner Funktionstüchtigkeit nicht beeinträchtigt zu werden. In dem am Graben stehenden Baum- und Strauchbestand wird nur pflegerisch eingegriffen.

Im Plan wird er als zu erhaltendes Grün festgesetzt.

Im Plan werden weitere Flächen, die für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, festgesetzt. Diese Flächen dienen gleichzeitig als Ausgleichsflächen für den Landschaftsverbrauch und zu grünordnerischen Gestaltung des gesamten Baugebietes.

Für den gesamten Planbereich wird ein Gründordnungsplan 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 auszugestaltet sind.

Die Maßnahmen des Grünordnungsplanes sichern, daß der Eingriff in Natur und Landschaft soweit wie möglich ausgeglichen wird.

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

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.

Des 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 (Lindenstraße) untergebracht.

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

Damit ist die dauernde Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten gewährleistet.

5.1. Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH "Boddenland".
Der Anschluß an das vorhandene Ortsnetz ist in der Lindenstraße vorgesehen.

5.2. Energieversorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Elektroenergie erfolgt durch die HEVAG Rostock. Der Anschluß muß entsprechend den Anforderungen vom Trafo Lindenstraße geschaffen werden.
Das Grundstück wird mit Heizenergie aus dem Erdgasnetz versorgt.
Der Anschluß erfolgt an die in der Lindenstraße vorhandene Leitung.

5.3. Fernmeldeversorgung

Das Grundstück wird durch den Anschluß an das Ortsnetz von der Deutschen Bundespost - Telekom - voll versorgt.

5.4. Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr.
Sämtliche Teilgrundstücke sind über Planstraße A für die Müllentsorgung erreichbar.
Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung im Kreis Ribnitz-Damgarten geregelt.

5.5. Abwasserbeseitigung

Das Grundstück wird an das Abwassernetz der Wasser und Abwasser GmbH "Boddenland" angeschlossen.
Dazu ist von der Lindenstraße auf das Plangebiet 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 vor den Gebäuden wird auf dem Grundstück in den Untergrund verrieselt bzw. in das angrenzende Grabensystem eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraße A soll in das Grabensystem geleitet werden.

6. Städtebauliche Werte

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,35 festgesetzt.

Nachweis der Einhaltung der GRZ

Grundstücksfläche (Wiese) 6424 m²

Wassergraben 91 m²

(Es wird nur mit der Wiesenfläche gerechnet.)

Wiesenfläche 6424 m²

- Planstraße A

5,50 x 75,0

412,50 m²

- Wendekammer

106,00 m²

5905,50 m²

Vorgesehene Versiegelung

Reihenhäuser 45,24 x 10,00 = 452,40 m²

36,21 x 10,00 = 362,10 m²

Einzelhaus 9,50 x 8,80 = 83,60 m²

Einzelhaus mit Anbau 9,00 x 10,50 = 94,50 m²

6,75 x 7,20 = 48,60 m²

Einzelhaus mit Anbau 9,00 x 10,50 = 94,50 m²

5,00 x 7,20 = 36,00 m²

Wohn- und Geschäftshaus 18,00 x 10,00 = 180,00 m²

Wohn- und Geschäftshaus 14,50 x 9,50 = 137,75 m²

12,00 x 4,50 = 54,00 m²

Terrassen 12 Stück 3,00 x 4,00 = 144,00 m²

Verkehrsflächen auf den Einzelgrundstücken einschließlich Stellflächen

~300,00 m²

1.987,45 m²

~1.990,00 m²

$$\text{GRZ} = \frac{2510}{5950,5} = 0,334 < 0,35$$

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

7.1. Flächenerwerb

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück in der Gemarkung Zingst, Flur 4, Teilfläche des Flurstückes 109/2 wurde am 20.08.1993 durch die Baucontrol GmbH, Dipl.-Ing. Hellfried Kellner, Königsmarkstraße 13, 14193 Berlin erworben. Dem Kaufvertrag wurde seitens der Gemeinde zugestimmt.

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 zusammen:

1. Abbruch des Bungalows	15,00 TDM
2. Errichtung von 9 Reihenhäusern einschließlich Außenanlagen	2700,00 TDM
3. Errichtung von 3 Einzelhäusern einschließlich Außenanlagen	1140,00 TDM
4. Wohn- und Geschäftshaus (Ostseite) einschließlich Außenanlagen	750,00 TDM
5. Wohn- und Geschäftshaus (Westseite) einschließlich Außenanlagen	650,00 TDM
	<hr/>
Zwischensumme	5255,00 TDM
6. Erschließung auf dem Grundstück	180,00 TDM
7. Erschließungsanlagen (Lindenstraße)	
- Entwässerung	
- Straßenbauarbeiten	300,00 TDM
8. Grünanlagen und Kranichbrunnen	110,00 TDM
	<hr/>
	5845,00 TDM
	<hr/>

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 des 1. Halbjahres 1995 zu realisieren.
- Zwischen der Gemeinde Ostseebad Zingst und dem Investor wird entsprechend § 7, Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Zingst, den 06. November 1993


.....
Baucontrol GmbH
Dipl.-Ing. Hellfried Kellner