



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 24

Erweiterung Campingplatz "Am Freesenbruch"

der Gemeinde Ostseebad Zingst

- B E G R Ü N D U N G -

**Investor: Familie Rainer Frank
Seestraße 1a
18374 Zingst**

Barth, 24. April 1996

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Verhältnisse der Gemeinde
 - 1.2. Lage der Grenze 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24
 - 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 7.1. Flächenerwerb
 - 7.2. Bodenordnende Maßnahmen
 - 7.3. Kosten und Finanzierung
8. Verpflichtung

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 100.000 Urlauber und Camper 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.

Um die Campingplatzkapazität zu vergrößern und den sogenannten "Schwarzcampern" Einhalt zu gebieten, faßte die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 13.10.1994 den Beschluß zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Erweiterung des Campingplatzes durch den Investor.

1.2. Lage des Plangebietes

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

Das Gebiet liegt im westlichen Teil des eingedeichten Gebietes von Zingst und wird im Norden vom vorhandenen Campingplatz, Unlandflächen im Osten sowie dem Binnendeichverlauf im Süden und Westen begrenzt.

Die Fläche wurde vom Investor vor ca. 2 1/2 Jahren erworben.

Von der vorliegenden Planung sind folgende Flurstück betroffen:

Gemarkung Zingst

Flur 2

Flurstücke 77,78 und 79 sowie für den Deichaufgang ein Teilstück des Flurstückes 295

1.3. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Bei der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßten Fläche handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche, die bis 1990 als Grandmahdfläche genutzt wurde. Im Plangebiet sind zwei Gräben zur Entwässerung des Grundstückes im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung angelegt worden. Die Fläche ist nur über den vorhandenen Campingplatz erreichbar und wurde in den letzten Jahren durch zweimalige Grasmahd gepflegt.

1.4. Nutzung der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes wird im nördlichen Teil durch den vorhandenen Campingplatz sowie im östlichen Teil durch Umland gebildet. Zur Süd- und Westseite wird das Grundstück durch den Binnendeich begrenzt. Dahinter schließt sich die Waldfläche "Freesenbruch" an.

1.5. Topographie

Das überplante Wiesengelände ist fast eben.
Die Höhenlage des Gebietes ist ca.+ 0,60-0,80 m über HN.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 77, 78 und 79 aus der Flur 2 der Gemarkung Zingst mit einer Gesamtfläche von 13.680 m² sind vom Investor vor 2 1/2 Jahren käuflich erworben worden.

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. 24 wird auf der Grundlage des § 7 des Bau GB-Maßnahmengesetz aufgestellt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im überplanten Bereich zu gewährleisten und Baurecht für die Nutzung als Campingplatz zu schaffen, ist die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zwischen Investor und Gemeinde vereinbart worden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 wird der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Im zukünftigen Flächennutzungsplan werden die Festsetzungen als SO-Campingplatzgebiet dargestellt.

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 Vorhaben- und Erschließungsplan soll Baurecht für die Erweiterung des Campingplatzes geschaffen werden. Bei der Planung wurde die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09. Januar 1996, erschienen im GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3-3, berücksichtigt.

2.4. Ziele der Planung

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich geworden, um die Zulässigkeit der Erweiterung des Campingplatzes zu sichern.

Der Investor, die Familie Rainer Frank aus dem Ostseebad Zingst, Seestraße 1a beabsichtigt, auf der überplanten Fläche von 13.680 m² die Erweiterung des Campingplatzes.

Es ist vorgesehen, 31 Standplätze für Wohnfahrzeuge und 31 Zeltplätze anzulegen.

Für die 31 Zeltplätze stehen gesondert 30 Parkplätze zur Verfügung.

Die Standplätze für Wohnfahrzeuge und Zelte werden dauerhaft gekennzeichnet.

Sanitäreinrichtungen wie WC, Dusche und Wascheinrichtungen sowie Geschirrspül- und Wäschewascheinrichtungen sind im neu zu errichtenden Sanitärgebäude untergebracht.

Im vorhandenen Campingplatz ist der Campingshop mit 120 m² Verkaufsfläche sowie die Gaststätte mit 80 Plätzen und 60 Terrassenplätzen völlig ausreichend für die Gesamtanlage.

Mit der Planung sollen auch die erforderlichen Belange von Natur und Landschaft sowie die Schaffung eines Feuchtbiotops berücksichtigt werden.

3. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24

3.1. Art der Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt für den größten Teil der Flurstücke 77,78 und 79 der Flur 2 ein SO-Campingplatz im Sinne des § 10 Bau NVO fest. Im Text Teil B wurde gemäß § 10 Abs. 2 Bau NVO die Art der Nutzung und die Zweckbestimmung festgesetzt. Auf dem Grundstück werden:

- a) 31 Standplätze für Wohnfahrzeuge mit ca. 100 m² Nutzfläche, 31 Standplätze für Zelte mit ca. 65 m² Nutzfläche und 30 Stellplätze für PKW 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 vorgefertigtes Gebäude der Firma Van Keulen aus 7740 AB Nijverdal-Postbus 86 (Holland) aufgestellt.
Das Sanitärgebäude hat eine Kapazität entsprechend der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09. Januar 1996 von ca. 100 Standplätzen.
Im Gebäude sind im einzelnen vorgesehen:

für Frauen

- 8 Toiletten
- 4 Duschen
- 9 Waschplätze davon 3 Einzelkabinen

für Männer

- 6 Toiletten und 2 Urinale
- 4 Duschen
- 9 Waschplätze davon 3 Einzelkabinen

zusätzlich ist ein Babywaschraum, eine Familiendusche mit Badewanne behindertengerecht und ein Waschsalon mit vier Waschmaschinen und Trocknern vorgesehen.

- 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
 - großer Kinderspielplatz im Waldgelände am Eingang des Campingplatzes
 - Büroräume und Platzverwaltung im Eingangsbereich

Das unter Pkt. a beschriebene Gebäude mit einer maximalen Höhe von 4,20 m über Terrain paßt sich der Campingplatznutzung sowie der Umgebung an.

3.2. Maß der Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der Nutzung auf ein Vollgeschoß 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 4,20 m über Terrain gut in die Nutzung als Campingplatz einpaßt.
Die Fläche zwischen den beiden Gräben soll, in Absprache mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung Nordvorpommern, ein Feuchtbiotop werden.

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.

Es soll nur ein Baukörper für die Erweiterung des Campingplatzes errichtet werden. Den Bedarf an Stellplätzen für die Zeltwiese wird durch die Festsetzung entsprechender Flächen im Geltungsbereich des Planes entsprochen.

3.4. Verkehrsflächen

Verkehrstechnisch wird die Erweiterung des Campingplatzes über den vorhandenen Platz erschlossen. Die 5,50 m breite Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) wird als sandgeschlämmte Schotterdecke ausgeführt. Die Verwendung von kostengünstigeren Recyclingmaterial ist möglich. Die Campingplatzerweiterung erhält zur westlichen Deichseite 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.

Für die Stichwege und für den gesamten Bereich der Zeltwiese erfolgt keine Befestigung. Die Stellplätze der PKW für die Zeltler werden mit Schotter befestigt, der mit Mutterboden abgedeckt wird und eine Raseneinsaat erhält.

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	= 25 Plätze
abzüglich	
80 Gaststätten- + 60 Terrassenplätzen	
140 x 1/12	= 12 Plätze
lt. CWVO § 3 Abs. 7 3 Parkplätze	
auf 100 Stellplätze für Besucher	
187 Standplätze	~ 6 Plätze

	7 Plätze
	für An-
	reisende
	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 Sanitärgebäude mit einer bebauten Fläche von ca. 185,30 m² zu errichten. Vor dem Sanitärgebäude wird etwa eine Fläche von 25 m² mit Verbundpflaster befestigt, um den Sandeintrag ins Gebäude zu verringern.
- . Nur die Planstraße A wird mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke befestigt.
- . Die geplanten 30 Stellplätze vor der Zeltwiese werden mit Schotter befestigt, der mit Mutterboden abgedeckt wird und eine Rasensaat erhält.
- . Die geplanten Standplätze für Wohnmobile und Zelte werden nicht befestigt. Ebenso erhalten die Stichwege sowie die Wege auf der Zeltwiese keine Befestigung.
- . Die vorhandenen Sträucher und Bäume an der Südostecke bleiben erhalten.
- . Es ist vorgesehen, ein Grabenstück von etwa 33 m Länge zuzuschütten.
Als Ausgleich und als Abgrenzung des Campingplatzes soll zur Ostseite, in Absprache mit dem Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern, ein neuer ca. 110 m langer Graben geschaffen werden. Im Bereich des geplanten Feuchtbiotops soll die Grabenböschung seicht auslaufen, um dem Kleingetier wie Frosch und Lurch bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.
- . Die verbleibende Wiese, ca. 1.900 m², zwischen den beiden Gräben soll als Feuchtbiotop der Natur überlassen werden.
- . Die dauerhafte Kennzeichnungen der Standplätze soll an den Rändern mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen, die gleichzeitig als Schattenspender dienen.
Die Standflächen sollen als grüne Wiesenstücke erhalten bleiben.

- . Die mit Planzeichen ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gegenüber dem Deich als Abschirm-pflanzen vorzunehmen.

Die Bepflanzung sollte vorzugsweise mit Heckenrosen erfolgen.

Berücksichtigt man, daß durch die zukünftige Nutzung des Grundstückes als Campingplatz nur eine Fläche von 210 m² durch Sanitärgebäude und vorliegender Befestigung versiegelt wird und für die Planstraße ca. 980 m² sowie für die Stellplätze der Zeltwiese ca. 580 m² eine Teilversiegelung stattfindet, sind als Ausgleich die Schaffung des Feuchtbiotops mit ca. 1.900 m² sowie der neue Graben (abzüglich alter Graben) mit 230 m² vorgesehen.

Da entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan noch einige Bäume und Hecken gepflanzt werden sollen, kann davon ausgegangen werden, daß der Ausgleich im Geltungsbereich des Planes gegeben ist.

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 Dauercampem sondern nur Feriencampem. 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 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. Brandschutz

Entsprechend dem § 4 CWVO vom 09. Januar 1996 wird für die Erweiterung des Campingplatzes einer 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 Standplätze für die Zelte erhalten zwei Zapfstellen im Freien. Die Umgebung der Zapfstelle wird im Umkreis von 1,30 m mit Verbundpflaster befestigt.

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 HEVAG Rostock. Der Anschluß für die Erweiterung ist nach Angaben des zuständigen Elektromeisters vom Kabelverteilerschrank A vorzunehmen.

Für jeden Standplatz der Wohnmobile ist eine standortmäßig angepaßte Anschlußmöglichkeit zu schaffen.

Die Warmwasserbereitung für die Dusch- und Wascheinrichtungen erfolgt dezentral mit Elektrowarmwasserbereiter.

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 m³ Müllpresse, die am Eingangsbereich der Anlage aufgestellt ist. Gleichzeitig sind in diesem abgeschlossenen Bereich je ein Wertstoffbehälter für grünes, weißes und braunes Glas sowie einer für Papier und Pappe aufgestellt.

Die Entsorgung erfolgt vertraglich durch die Firma Nehlsen und Fritsche in Barth.

6.5. Abwasserbeseitigung

Auf der Campingplatzerweiterung wird ein Abwasserleitungsnetz mit standplatzbezogenen 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes

7.1. Flächenerwerb

Die Flurstücke 77, 78 und 79 aus der Flur 2 der Gemarkung Zingst mit einer Fläche von 13.680 m² sind vom Investor vor gut 2 1/2 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. Sanitärgebäude	765.000,00 DM
2. Erdarbeiten (Wegebefestigung, Grabenverfüllung und Grabenausschachtung)	170.000,00 DM
3. Pumpschacht	60.000,00 DM
4. Wasserleitung	35.000,00 DM
5. E-Installation	85.000,00 DM
6. Platzbeleuchtung	22.000,00 DM
7. Enfriedung und Erweiterung des Platzes	20.000,00 DM
8. Deichaufgang	5.000,00 DM
9. Bepflanzung	25.000,00 DM
10. Ersatzmaßnahmen für Feuchbiotop	10.000,00 DM
11. Projektkosten, Bauleitung und Finanzbeschaffung	60.000,00 DM
	<hr/>
	957.000,00 DM
	<hr/>

8. Verpflichtung

1. Der Investor erkennt die Festsetzungen in der vorliegenden Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 an und wird danach die Baudurchführung durchführen.
2. Zwischen der Gemeinde Ostseebad Zingst und dem Investor wird entsprechend § 7 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Ostseebad Zingst, 24. April 1996


.....
Rainer Frank


