

BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINGST, KREIS NORDVORPOMMERN, ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN NR. 25 - HOTEL UND APARTEMENT-WOHNANLAGE „SEEBLICK“ - FÜR DEN BEREICH DES FLURSTÜCKES 170 DER FLUR 3, GEMARKUNG ZINGST, SÜDL. DER SEESTRASSE, NÖRDL. DES DARSSER WEGES, WESTL. DES FLURSTÜCKES 168/5 UND ÖSTL. DER FLURSTÜCKE 172 u. 173

A. Kuhn
Bürgermeister



6.03.1996 Planurkunde

INVESTOR: JOACHIM RUDOLPH GmbH
STRANDSTRASSE 5
18374 ZINGST

Geändert gemäß Satzungsbeschluss vom 19.09.1996 am 10.10.1996

SCHNITTGER ARCHITEKTEN				
DÖPPELSTR. 26 D-24105 KIEL		TELEFON 0431/8007-0 TELEFAX 0431/87427		
BEARBEITER <i>Fahms</i>	FREIGABE ENTWURF	FREIGABE TECHNIK	FREIGABE GESCHÄFTSL.	BEARBEITUNG 13. 03. 96

Begründung zum Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 25 der Gemeinde Ostseebad Zingst, Krs. Nordvorpommern, - Hotel u. Appartement-Wohnanlage „Seeblick“ - , für den Bereich des Flurstückes 170 der Flur 3, Gemarkung Zingst, südl. der Seestraße, nördl. des Darßer Weges, westl. des Flurstückes 168/5 und östl. der Flurstücke 172 u. 173.

Vorhabenträger: Joachim Rudolph GmbH, Strandstraße 5, 18374 Zingst
Geschäftsführer: Herr Joachim Rudolph

1. Allgemeines

1.1 Zielsetzungen der Gemeinde

Die Gemeinde Ostseebad Zingst ist ein Badeort an der Ostseeküste auf der Halbinsel Zingst.

Der Ort Zingst liegt im Norden des Landkreises Nordvorpommern und hat ca. 3.200 Einwohner; die Einwohnerentwicklung soll sich in den nächsten 10 Jahren auf ca. 4.000 belaufen (s. Zielplanung Flächennutzungsplan).

Gemäß dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist für den Ortsbereich Zingst folgender Planungsleitsatz definiert worden:

„Behutsame Sanierung bzw. Neuordnung des Ortsbereiches durch Nachverdichtung und Objektmodernisierung in Anlehnung an den § 1 Abs. 5 BauGB mit dem Ziel einer Qualitätssteigerung des touristischen Bereiches zum Seeheilbad mit saisonverlängernden Maßnahmen und der Schaffung eines größeren Wohnangebotes, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, unter Berücksichtigung und in Einklang mit der Pflege und Entwicklung der vorhandenen naturräumlichen Potentiale.“

Insbesondere die arbeitsplatzschaffenden und arbeitsplatzsichernden saisonverlängernden Maßnahmen sollen mit diesem Plan realisiert werden. Es ist deshalb eine Nutzungsmischung aus unterschiedlichen Wohnformen, wie z.B. Hotelzimmer, Ferienappartements und „Normal“-Wohnungen vorgesehen. Diesen Wohnungen sind ein Schwimmbad, Fittnesseinrichtungen sowie ein Restaurant etc. zugeordnet. Die vorgenannten Einrichtungen sollen die Nutzung der verschiedenen Wohnformen neben die Hauptsaison insbesondere auch während der Vor- und Nachsaison fördern.

1.2 Lage des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab = 1:5000 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Gebietes liegt im Norden des Ortsbereiches. Er wird begrenzt durch die Seestraße im Norden, den Darßer Weg im Süden und Südwesten bzw. durch das anschließende Siedlungsgrün im Westen und im Osten durch den VE-Plan Nr. 26.

Das Baugrundstück hat folgende Bezeichnung: Gemarkung Zingst, Flur 3, Flurstück 170; es hat eine Fläche von ca. 4.750 m².

Das Grundstück liegt in einem teilweise im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

1.3 Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Bei der durch den Vorhaben- u. Erschließungsplan erfaßten Fläche handelt es sich um ein Wiesengelände, unmittelbar hinter dem Deich bzw. Strand gelegen. Dieses Wiesengelände bildet den westlichen Anfang der z.T. bestehenden und in Aussicht genommenen Erweiterung der Kurzone, in unmittelbarer Nähe der neu errichteten Seebrücke und des Kurzentrums.

1.4 Nutzung der Umgebung

Unmittelbar im Westen grenzt ein Grünzug und wiederum daran westlich angrenzend ein Mischgebiet (M) an; im Osten schließt sich ein zukünftiges Baugebiet mit ähnlicher Baustruktur - ebenfalls Mischgebiet (M) - (VE-Plan Nr. 26) an, welches dann übergeht in die Kurzone.

1.5 Topographie

Das Plangebiet hat nur geringe Höhenunterschiede zu verzeichnen; die Höhe über HN liegt bei 1,50 m an der Seestraße und ca. 1,00 m am Darßer Weg.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück wurde von dem Vorhabenträger J. Rudolph GmbH käuflich erworben.

2. Notwendigkeit des Vorhaben- u. Erschließungsplanes und Planungsziele der Gemeinde

Ein im Sinne des § 5 BauGB verbindlicher Flächennutzungsplan der Gemeinde Zingst ist in Aufstellung befindlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 wird auf der Grundlage des § 7 des BauGB-MaßnahmenGesetz aufgestellt. Die darin aufgeführten Voraussetzungen werden vom Vorhabenträger erfüllt.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den o.g. Geltungsbereich und um ein Baurecht für die Errichtung eines Hotelgebäudes mit 27 Doppelzimmern, eines Appartementhauses mit 19 Wohneinheiten (WE) und zwei Wohngebäuden mit jeweils 6 Wohneinheiten, einer Gemeinschaftstiefgarage mit 43 Stellplätzen sowie vier Nebengebäuden zu schaffen, ist die Aufstellung des VE-Planes zwischen dem Investor und der Gemeinde vereinbart worden.

Die Gemeinde hat die Aufstellung des VE-Planes mit Beschluß vom bestätigt.

Die Festsetzungen des VE-Planes Nr. 25 werden mit der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde übereinstimmen.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan sind die Festsetzungen dieses VE-Planes eingeflossen.

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsichten der Gemeinde und des Investors, eine Qualitätssteigerung des touristischen Bereiches mit saisonverlängernden Maßnahmen in Form der v.g. Vorhaben vorzunehmen, wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald angezeigt.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die vorliegende Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

3. Geplante Nutzung

Wie bereits erwähnt, soll durch die Errichtung der nachfolgend beschriebenen Neubauten die Möglichkeit zur Schaffung saisonverlängernder und damit verbunden arbeitsplatzschaffender und arbeitsplatzsichernder Maßnahmen gegeben werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält im wesentlichen Festsetzungen über:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Gestaltung, Abstandsflächen sowie Grünordnung
- Erschließung, Ver- und Entsorgung
- Bodendenkmäler

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Grundstück sind folgende Nutzungen zulässig :

- ein Hotelgebäude mit 27 Doppelzimmern , einem Cafe- Restaurant- Bar sowie einem Hausschwimmbad mit Sauna etc.,
- ein Appartementhaus für 19 Wohneinheiten sowie im Erdgeschoss an der Seestrasse Ladennutzungen für den Einzelhandel,
- für das Hotelgebäude und das Appartementhaus eine Gemeinschaftstiefgarage mit Gründach für 43 PKW- Stellplätze sowie an der Seestrasse 4 Stellplätze,
- zwei Wohngebäude am Darsser Weg mit jeweils 6 Wohneinheiten und jeweils 6 Stellplätzen. Die Standflächen und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden,
- vier Nebengebäude für Abstellräume.

Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich wie folgend aufgeführt nach dem Stellplatzerlass Mecklenburg- Vorpommern:

- 27 Hotelzimmer	je 1 ST	= 27 ST	
- 19 Appartements	je 1 ST	= 19 ST	
- 12 Wohneinheiten	<u>je 1 ST</u>	<u>= 12 ST</u>	
	soll	= 58 ST	
	geplant	= 59 ST	wie vorgenannt nachgewiesen.

3.2. Mass der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Gebäude begründen sich aus der exponierten Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe des Strandes sowie des Kurzentrums. Das Ensemble soll in einer Art „Bäderarchitektur“ den Auftakt zur Kurzone signalisieren.

Für das gesamte Grundstück sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Firsthöhen des Hotel- und Appartementgebäudes dürfen maximal 12,30 m über der Seestrasse (+ 1,50 m über HN) liegen; aus städtebaulichen Gründen darf der First des „Turmdaches“ maximal 15,00 m über der Seestrasse liegen.

Die Firsthöhen der Wohngebäude dürfen maximal 11,90 m über dem Darßer Weg (+ 1,00 m über HN) liegen.

Die Oberkante der Tiefgarage (ohne Vegetationsschichten) darf max. 1,90 m über der Seestrasse liegen; sie wird nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

3.3 Gestaltung, Abstandsflächen sowie Grünordnung

Gemäss § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBO M-V) werden folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen :

- Alle sichtbaren Aussenwände sind als Putzflächen in hellen Farbtönen auszuführen; Ausnahmen sind für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Fensterbrüstungen, Giebeldreiecke sowie für Nebenanlagen etc. zulässig.
- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 50° und einer roten Pfannendeckung zulässig; aus städtebaulichen Gründen kann der „Turm“ hiervon abweichend gestaltet werden.
- Die notwendigen Abstandsflächen dürfen im Bereich der Giebelflächen zwischen dem Hotel und dem Appartementgebäude unterschritten werden, da eine Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung wegen der Eck-situation nur unwesentlich ist.

Die in dem beiliegenden Grünordnungsplan festgesetzten grünplanerischen Massnahmen werden Bestandteil der Satzung und sind unmittelbar nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

Dieser Grünordnungsplan dokumentiert den Zustand von Natur und Landschaft, ermittelt Art und Ausmaß der Beeinträchtigungen, stellt Überlegungen zur Vermeidung an und stellt fest, wie die einzelnen Pflanzflächen auszugestaltet sind. Die Massnahmen des Grünordnungsplanes sichern, daß der Eingriff in Natur und Landschaft soweit wie möglich ausgeglichen wird.

3.4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Als Erschliessung dient im Norden die Seestrasse und im Süden der Darsser Weg . Diese Strassen sind unmittelbar nach Abschluss der Hochbauarbeiten gemäss gemeindlichen Gestaltungsvorgaben herzurichten; alles weitere regelt der Durchführungsvertrag.

Alle Ver- und Entsorgungsmassnahmen sind mit den zuständigen Trägern abzustimmen.

3.5. Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäss § 11 DschG M-V (GVBl. Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landes Nordvorpommern zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unver-

ändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Badenstrasse 16 , 18439 Stralsund, spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen,

Die v.g. Aussage wird im Teil B - TEXT - des VE-Planes festgesetzt, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäss § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

4. Versorgung und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch - und Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Ortsnetz der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“.

Die Anschlußpunkte sind abzustimmen. Die Einbindung erfolgt in die Seestraße.

4.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die HEVAG Rostock.

Das Grundstück wird aus dem Ortsnetz versorgt. Eine entsprechende Ortsnetzerweiterung ist erforderlich.

Das gesamte Bauvorhaben wird mit Heizenergie aus dem Erdgasnetz der HANSEGAS versorgt. Eine Anschlußmöglichkeit besteht am Darßer Weg.

Die Dimensionierung und der Trassenverlauf sowie die Anschlußpunkte sind mit der HANSEGAS abzustimmen.

4.3 Fernmeldeversorgung

Das Grundstück wird durch den Anschluß an das Ortsnetz der Telekom mit Fernsprecheinrichtungen versorgt.

4.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr.

Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Nordvorpommern geregelt.

4.5 Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Abwasser wird in der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Ostseebad Zingst zugeleitet.

4.6 Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Verkehrsflächen wird auf dem Grundstück in den Untergrund verrieselt bzw. in das angrenzende Grabensystem eingeleitet.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 25

5.1 Flächenerwerb

Der Vorhabenträger hat die Flächen des Flurstückes 170 käuflich erworben. Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich der Käufer den Festsetzungen der vorliegenden Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu unterwerfen hat.

5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Kosten und Finanzierung

Die überschlägige Kostenschätzung für die Durchführung der im VE-Plan Nr. 25 vorgesehenen Vorhaben, der Erschließungsanlagen und der Grünanlagen setzt sich wie folgt zusammen:

1. Baufreimachung des Grundstückes u. Grundleitungen: 4.800,00 m ² x 50,00 DM =	DM	240.000,00
2. Baukosten Gebäude: ca. 13.000 m ³ x 600,00 DM =	DM	7.800.000,00
3. Baukosten Tiefgarage: ca. 43 ST x 18.000,00 DM =	DM	774.000,00
4. Erschließung der Grundstücke Seestraße und Darßer Weg : 190 m x 10 m x 300,00 DM =	DM	570.000,00
5. Außenanlagen , geschätzt:	DM	240.000,00
6. Nebenkosten . geschätzt :	DM	<u>1.100.000,00</u>
Gesamtkosten (überschlägig geschätzt)	DM	10.724.000,00

Der Investor kann gegenüber der Gemeinde in geeigneter Form den Nachweis für die finanzielle Absicherung des Gesamtvorhabens erbringen.

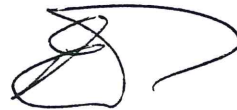
6. Verpflichtung

Der Investor übernimmt alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Gesamtvorhabens einschließlich der Erschließungsanlagen entstehen.

Zwischen der Gemeinde Ostseebad Zingst und dem Investor wird entsprechend § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Zingst, den 20.3.96.....

Joachim Rudolph GmbH
Strandstraße 5
18374 Zingst



.....
J. Rudolph

Gemeinde Zingst

A. Kuhn
A. Kuhn

Bürgermeister

