

BEGRÜNDUNG ZUR

6.0 Planurkunde

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINGST, KREIS NORDVORPOMMERN, ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 27 - FERIENPARK WALDHAUS FREESENBRUCH - FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DES FREESENBRUCHES (WALD), WESTLICH DES FREESENWEGES, NÖRDLICH DES ALTEN BAHNDAMMES UND ÖSTLICH DES SCHUTZDEICHES WEST.

INVESTOR: DANKERS UND WEHBER GbR  
AM SANDE 10  
21682 STADE

ARCHITEKT DIPL. ING.  
HORST WEHBER  
AM SANDE 10 - T. 04141/44308  
2160 STADE

BEARBEITUNG: 22.05.1996 /  
26.06.96  
07.08.1996  
~~21.07.1996~~

SCHRABISCH + BOCK  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
PAPENKAMP 57 - 24114 KIEL - FON 0431 / 6 35 50, 67 49 55 - FAX 6 39 39

**Begründung zum Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 27 der Gemeinde Ostseebad Zingst, Krs. Nordvorpommern, - Ferienpark Waldhaus Freesenbruch -, für den Bereich südlich des Freesenbruches (Wald), westlich des Freesenweges, nördlich des alten Bahndammes und östlich des Schutzdeiches West**

Vorhabenträger: Bauherrngemeinschaft Dankers und Wehber GbR,  
Am Sande 10, 21682 Stade

## **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 Neuordnung des Ortsbereiches, d.h. auch der bebauten Außenbereiche wie dieses Baugebiet - das Gebiet des VEG Zingst in Müggenburg ist ein weiteres derartiges Baugebiet - sollen mit einer verbindlichen Bauleitplanung überplant werden, um auf diese Weise den vorhandenen städtebaulichen Mißstand ortsbildpositiv umzuwandeln.

### **1.2 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich liegt im äußersten westlichen Gemeindegebiet im Außenbereich des Freesenbruches, unmittelbar östlich des Innendeiches sowie nordwestlich der ehemaligen Bahntrasse. (s. Übersichtsplan.auf der Planzeichnung).

Das vorbezeichnete Grundstück ist ca. 1,52 ha groß und besteht aus den Flurstücken 270/2, 271/2, 272/2 und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch den Freesenbruch (Wald), im Osten durch den Freesenweg, im Süden durch den alten Bahndamm und im Westen durch den Schutzdeich West. Das v.g. Gebiet ist von dem Vorhabenträger Dankers und Wehber GbR erworben worden.

### 1.3 Ehemalige Nutzung und Zustand im Plangebiet und Umgebung

Das Baugebiet beinhaltet das ehemalige Feriendorf des VEB Schiffsanlagenbau Barth und wurde bis zum Jahre 1991 genutzt. Es besteht aus zwei eingeschossigen Wohnhäusern, einem zweigeschossigen Bettenhaus mit Sozialtrakt sowie elf Bungalows; das Gebiet weist einen erheblichen Versiegelungsgrad auf.

Das Grundstück ist über den Freesenweg, der an die ehemalige Bahntrasse anschließt, erschlossen. Die unmittelbar nördlich angrenzende Freifläche wurde bislang im Zusammenhang mit dem ehemaligen Feriendorf als Spielplatz benutzt (s. Übersichtsplan); die daran anschließende Nutzung könnte als Waldfläche bezeichnet werden.

## 2. Notwendigkeit der Planaufstellung und sonstige Planungsvorgaben

Ein im Sinne des § 5 BauGB verbindlicher Flächennutzungsplan ist in Aufstellung befindlich (Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB - Beteiligung der Bürger und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - ca. Mitte 1996), er weist für diesen Planbereich eine Sonderbaufläche für Ferienhäuser (SO<sub>FH</sub>) und Ferienwohnungen (SO<sub>FW</sub>) aus.

Es kann davon ausgegangen werden, daß diese Satzung nicht im Widerspruch zu den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen wird.

Dieser VE-Plan wird entsprechend des § 7 BauGB MaßnahmenG aufgestellt; die dort aufgeführten Voraussetzungen werden von dem Vorhabenträger erfüllt.

Wie bereits unter Punkt 1.1 Zielsetzungen der Gemeinde ausgeführt, stellt dieses Plangebiet mit weiterem Zeitverlauf zunehmend einen sog. städtebaulichen Mißstand dar. Eine Beseitigung dieser Situation ist aus gemeindlicher und ortsplannerischer Sicht nur über ein neues Planungsrecht machbar und vertretbar.

- Bezüglich des Deichschutzstreifens ist eine Tiefe von 40,0 m - gemessen vom Deichfuß - am 12.04.1996 mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (STAUN) - vereinbart worden. Ein vorhandenes Gebäude liegt ca. 32 m vom Deichfuß entfernt.
- Der Abstand zu Gewässern entsprechend dem Landeswassergesetz von 7,00 m wird eingehalten.
- Der Abstand zum Wald wird auf der Basis des Landwaldgesetzes und dementsprechendem Erlaß eingehalten.

Der VE-Plan wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt. Die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Ferienhausanlage für die Erholung eines ständig wechselnden Personenkreises wird in Übereinstimmung mit dem Landesraumordnungsprogramm stehen.

### 3. Geplante Nutzung

Alle vorhandenen baulichen Anlagen und Befestigungen usw. werden von dem Plangebiet entfernt.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet (SO) Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dieses Sondergebiet für Ferienhäuser und Ferienwohnungen dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis in ferienmäßigen Wohnungen und Ferienhäusern zur Erholung. Um den v.g. Gebietscharakter zu erreichen, ist die nachfolgend beschriebene Bebauung zulässig (von West nach Ost):

4 eingeschossige Ferienhäuser als Einzelhäuser, Haus-Nr. 9 - 12, mit jeweils 2 Ferienwohnungen;  
2 eingeschossige Ferienhäuser als Reihenhäuser, Haus-Nr. 5 u. 8, mit jeweils 4 Ferienwohnungen;  
2 eingeschossige Ferienhäuser als Reihenhäuser, Haus-Nr. 6 u. 7, mit jeweils 3 Ferienwohnungen;  
4 eingeschossige Ferienhäuser als Appartementhäuser, Haus-Nr. 1 - 4, mit jeweils 6 Ferienwohnungen, für die pro Wohnung jeweils ein (1) Abstellraum von 6,0 m<sup>2</sup> als Nebenanlage zugelassen ist.

Um die Deckung des täglichen Bedarfs der Ferienhausbewohner zu gewährleisten, sind Läden sowie Schank- u. Speisewirtschaften zugelassen, außerdem Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Wohnen nicht stören.  
Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Anlagen für die Verwaltung des Ferienhausgebietes.

Die Nutzungen, die im Teil B: TEXT unter Punkt 1.2 5. u.6. aufgeführt sind, können wahlweise anstelle der Ferienwohnungen untergebracht werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,16 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in der Planzeichnung mit Baugrenzen festgesetzt worden.

Pro Wohneinheit ist ein (1) Stellplatz ausgewiesen.

#### Gestaltung :

Wie schon erwähnt, ist der Planbereich des VE-Planes Nr. 27 ein bebauter Außenbereich. Es ist deshalb vorgesehen, den Ortsbildcharakter dieses neuen Ortsteilbereiches sehr 'ruhig' zu gestalten, ohne jedoch in nostalgische Anbiederungen zu verfallen.

Aus dem v.g. Grunde werden gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung festgesetzt:

- Die Außenwandflächen aller Gebäude - auch die der Müllgefäß-Sammelgebäude - sind in hellem Putz oder in Holz auszuführen.
- Die Dächer v.g. Gebäude sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° - bei den Müllgefäß-Sammelgebäuden lediglich geneigte Dächer - mit einer Deckung aus roten Pfannen zugelassen.
- Für die Häuser 1 - 4 sind pro Wohnung jeweils 6,0 m<sup>2</sup> Abstellraum als Nebenanlagen zugelassen.
- Der Kiosk kann abweichend von den v.g. Bauvorschriften gestaltet werden.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist eine einheitliche Sockelhöhe der Gebäude von i.M. 0,50 m über der dazugehörigen Erschließungsebene festgesetzt.

Die auf der Planzeichnung aufgeführten Grundrisse, Schnitte und Ansichten zu den vorstehenden Haustypen sind Bestandteil der Satzung.

#### 4. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird die ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes sichergestellt. Die Zufahrt zum Plangebiet soll auch weiterhin über den Freesenweg erfolgen.

Eventuell zusätzliche Baumaßnahmen hierfür sind gemäß den gemeindlichen Gestaltungsvorgaben herzurichten; alles weitere regelt der Durchführungsvertrag.

Im Geltungsbereich des Planes wurden zur Sicherheit der Zufahrten zu den einzelnen Gebäuden für die Feriengäste Planstraßen mit einer Mindestausbaubreite festgesetzt; dadurch wird auch die Zufahrt für die Feuerwehr und für Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Eine Versiegelung der Verkehrsflächen soll nicht erfolgen (wassergebundene Schotterdecke).

Die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des VE-Planes sind private Verkehrsflächen.

An den Ausfahrten auf den Freesenweg werden Sichtdreiecke dargestellt und Festsetzungen für die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Teil B: TEXT aufgenommen. Die notwendigen Stellplätze werden in der Nähe des jeweiligen Ferienhauses in der erforderlichen Anzahl ausgewiesen.

Die Anzahl der Stellplätze wurden entsprechend der Richtlinie zum § 49 der LBauO M-V ermittelt:

- 46 Ferienwohnungen = 46 Stellplätze
- für Personal u. Besucher = 8 Stellplätze

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

## **5. Grünordnung:**

Die in dem beiliegenden Grünordnungsplan festgesetzten grünplanerischen Maßnahmen werden Bestandteil dieser Satzung und sind unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude 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 auszugestalten sind. Die Maßnahmen des Grünordnungsplanes sichern, daß der Eingriff in Natur und Landschaft soweit wie möglich ausgeglichen wird.

## **6. 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 unverändertem 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.

## **7. Versorgung und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

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

### **7.2 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die HEVAG Rostock. Das Grundstück wird aus dem Ortsnetz versorgt. Eine Trafostation ist auf dem Grundstück vorhanden. Die Hausanschlüsse werden neu verlegt.

Das gesamte Bauvorhaben wird mit Heizenergie aus dem Erdgasnetz der HANSEGAS versorgt.  
Die Dimensionierung und der Trassenverlauf sowie die Anschlußpunkte sind mit der HANSEGAS abzustimmen.

### **7.3 Fernmeldeversorgung**

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

### **7.4 Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Zwei Müllgefäß-Sammelgebäude sind in der Planzeichnung ausgewiesen.  
Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Nordvorpommern geregelt.

### **7.5 Abwasserbeseitigung**

Die anfallenden häuslichen Abwasser werden der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde Ostseebad Zingst zugeleitet.

### **7.6 Oberflächenentwässerung**

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Verkehrsflächen wird auf dem Grundstück in den Untergrund verrieselt bzw. in die angrenzenden vorhandenen Gräben eingeleitet.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 27**

### **8.1 Flächenerwerb**

Der Vorhabenträger hat die Flächen der Flurstücke 270/2, 271/2 und 272/2 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.

### **8.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 8.3 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: 15.000,00 m <sup>2</sup> x 15,00 DM =	DM	275.000,00
2. Baukosten Gebäude: ca. 13.700 m <sup>3</sup> x 500,00 DM =	DM	6.850.000,00
3. Baukosten Stellplätze: 46 ST à 25 m <sup>2</sup> x 150,00 DM =	DM	172.500,00
4. Innere Erschließung, geschätzt	DM	250.000,00
5. Außenanlagen , geschätzt:	DM	200.000,00
6. Nebenkosten . geschätzt :	<u>DM</u>	<u>1.000.000,00</u>
<b>Gesamtkosten ( überschlägig geschätzt)</b>	<b>DM</b>	<b>8.747.500,00</b>

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

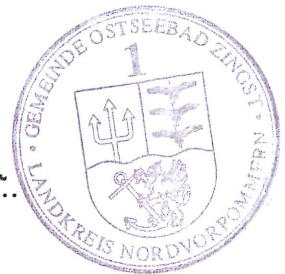
### 9. Verpflichtung

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.

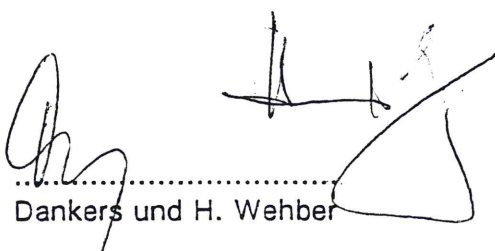
Zingst, den 21. 11. 96 .....

  
.....  
Der Bürgermeister



Stade, den 21. 11. 96 .....

Dankers und Weber GbR  
Am Sande 10  
21682 Stade

  
.....  
Dankers und H. Wehber