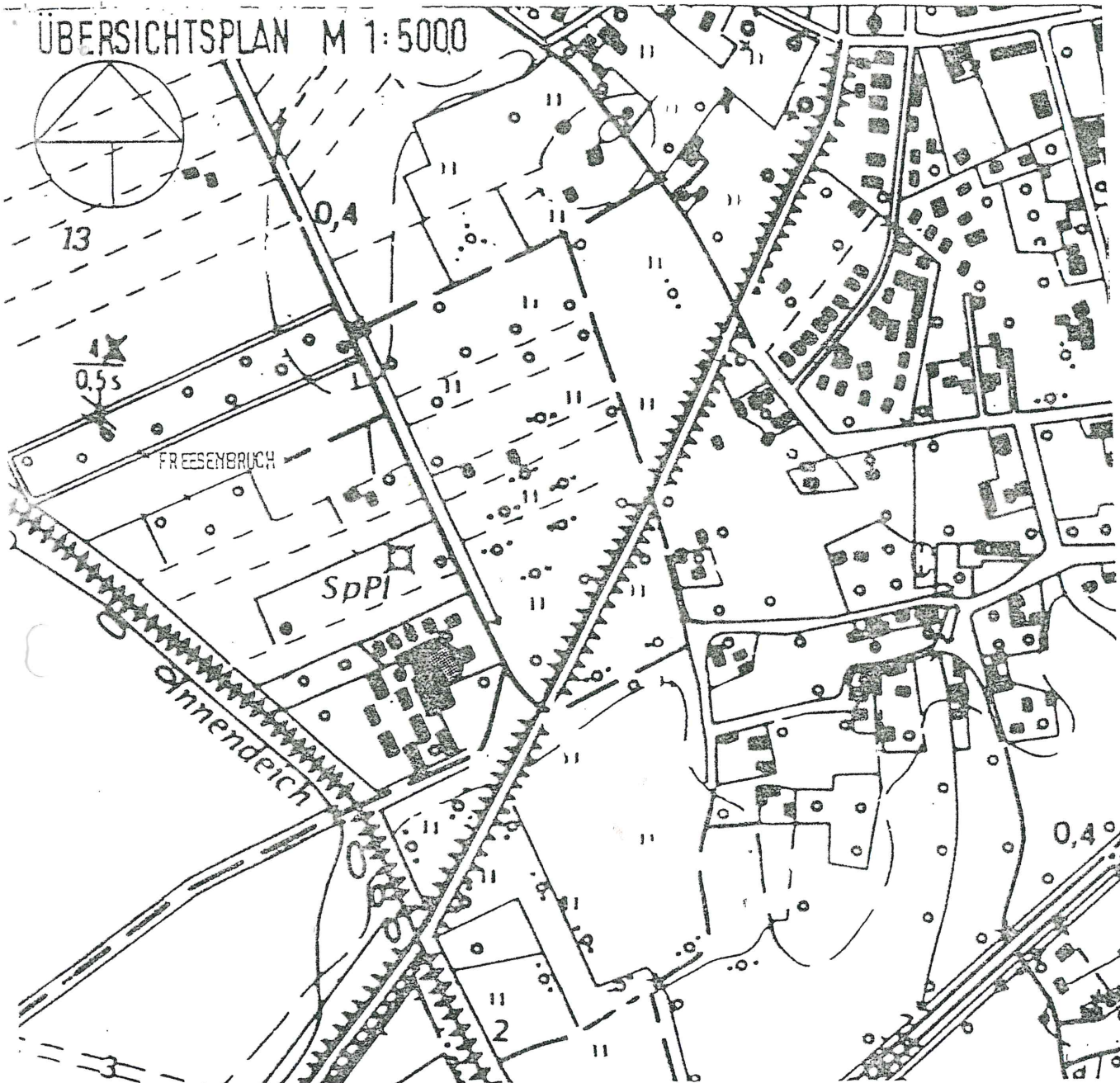


ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINGST, KRS. NORDVORPOMMERN
 ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 27-
 „FERIENPARK WALDHAUS FREESSENBRUCH“

FÜR DEN BEREICH : NÖRDLICH DER PLANSTRASSE ZWISCHEN DEN FERIENHÄUSERN 2, 3 UND 4

INVESTOR: BAUHERRENGEMEINSCHAFT DANKERS/WEHBER, GBR,
 KIRCHFELDSTRASSE 1, 21684 STADE

BEARBEITUNG: 31.03.1998

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

PAPENKAMP 57 · 24114 KIEL · FON 0431 / 6 35 50, 67 49 55 · FAX 6 39 39



Begründung / Erläuterungsbericht

zur 1. Änderung des Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 27 der Gemeinde Ostseebad Zingst, Krs. Nordvorpommern, - Ferienpark Waldhaus Freesenbruch -, für den Bereich: nördlich der Planstraße zwischen den Ferienhäusern 2, 3 und 4.

Vorhabenträger: Bauherrengemeinschaft Dankers und Wehber GbR,
 Kirchefeldstraße 1, 21684 Stade

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 27 liegt im äußersten westlichen Gemeindegebiet im Außenbereich des Freesenbruches, unmittelbar östlich des Innendeiches sowie nordwestlich der ehemaligen Bahntrasse. (s. Übersichtsplan auf der Planzeichnung).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich nördlich der Planstraße zwischen den Ferienhäusern 2, 3 und 4 in zentraler Lage des Plangebietes; er ist ca. 0,1 ha groß.

2. Anlaß der 1. Änderung des VE-Planes Nr. 27

Während der Realisierungsphase des Ursprungsplanes wurden seitens der zukünftigen Nutzer vermehrt Wünsche geäußert, im Hinblick auf saisonverlängernde Einrichtungen Abstellräume und ein Fitnessgebäude mit Sauna, Dampfbad, Whirlpool, Solarium etc. für die Ferienanlage zu errichten.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, den v.g. Wünschen gerecht zu werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die v.g. Nutzungen zu schaffen.

Gemäß einer Ämtervorabstimmung ist hierfür die Aufstellung einer vereinfachten 1. Änderung des VE-Planes Nr. 27 gem. § 13 BauGB notwendig.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Als Standort für die v.g. Einrichtungen bietet sich die relativ große Freifläche zwischen den Häusern 2, 3 und 4 in der zentralen Lage des Plangebietes des VE-Planes Nr. 27 an.

Die im Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr. 27 dort festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind an anderen Standorten im Geltungsbereich der 1. Änderung gem. Planzeichnung zu pflanzen.

Inhalt der Planung der 1. Änderung des VE-Planes Nr. 27 ist ein eingeschossiges U-förmiges Gebäude für Abstellräume für die Ferienhäuser 2, 3 und 4; jeder Ferienwohnung in den v. g. Häusern wird ein Abstellraum zugeordnet.

Im Innenbereich des v.g. U-förmigen Gebäudes befindet sich das Fitnessgebäude, in dem folgende Einrichtungen Platz finden: eine Sauna, ein Dampfbad, ein Solarium, Bereich für Kaltduschen, ein Whirlpool, ein Ruhebereich, jeweils ein Umkleideraum mit Duschen und WC für Damen und Herren und eine Saftbar.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist eine einheitliche Sockelhöhe der Gebäude - wie bereits beim Ursprungsplan - von maximal 0,50 m über der dazugehörenden Erschließungsfläche (Oberkante Fahrbahnbelag) festgesetzt.

Analog zu den gem. § 86 der Landesbauordnung M-V als Satzung festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zum VE-Plan Nr. 27 sind hier die Außenwandflächen des Gebäudes in Holz auszuführen sowie die Dachdeckung der geneigten Dächer (Pultdächer) in roten Pfannen vorzunehmen.

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

5. Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des VE-Planes Nr. 27 ist durch Ver- und Entsorgungsanlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 27 gewährleistet (Planstraße).

6. Versorgung und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch die Realisierung des VE-Planes Nr. 27 vorhanden.

6.1 Wasserversorgung

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

6.2 Energieversorgung

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

Das geplante Bauvorhaben wird mit Heizenergie aus dem Erdgasnetz der HANSEGAS versorgt; die Anschlußpunkte sind mit der HANSEGAS abzustimmen.

6.4 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.

6.5 Abwasserbeseitigung

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

6.6 Oberflächenentwässerung

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

7. 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.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

Die überschlägige Kostenschätzung für die Durchführung der im VE-Plan Nr. 27, 1.Änd., vorgesehenen Vorhaben, der Erschließungsanlagen und der Grünanlagen setzt sich wie folgt zusammen:

1. Baufreimachung des Grundstückes u. Grundleitungen:	DM	
2. Baukosten Gebäude:	DM	
3. Baukosten Stellplätze:	DM	
4. Innere Erschließung, geschätzt	DM	
5. Außenanlagen, geschätzt:	DM	
6. Nebenkosten, geschätzt:	DM	
Gesamtkosten (überschlägig geschätzt)	DM	150.000,00

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

10. 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 § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluß ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Zingst, den 13.06.06


Der Bürgermeister



Buxtehude, den 13.6.2006


Investor