

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

## "Wohnpark am Caveliner Bodden, Gingst"

Nach dem  
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)  
in der Fassung der Bekanntmachung  
aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von  
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland  
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)  
vom 28.04.1993  
(BGBl. I S. 622)

### § 7

#### Satzung

#### über den Vorhaben- und Erschließungsplan

*Begründung zur Satzung*

# Planurkunde

Vorhabensträger:

BKV GmbH  
Bahnhofstraße 46  
47 829 Krefeld



Verfasser:

Architekt Kittner  
Salzstraße 30  
48 143 Münster

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Standort**

Das beplante Gelände befindet sich nördlich der Gemeinde Gingst, unmittelbar an die Ortslage anschliessend in Richtung Cavelin. Das Zentrum von Gingst ist fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen.

### **1.2 Grundstücksbeschaffenheit**

Das überplante Grundstück hat eine Grösse von ca. 17 ha, wobei 5 ha Erbpachtgelände der evangelischen Kirche sind.

Das Grundstück wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Auf dem gesamten Areal befindet sich keinerlei Baumbestand oder anderer schützenswerter Pflanzenbestand. Daraus resultiert eine sehr geringe Frequentierung des Areals durch die Tierwelt.

Das Grundstück grenzt im nördlichen Bereich an den Caveliner Bodden und im südlichen und östlichen Bereich an die Ortslage Gingst.

Das Plangebiet liegt im Wassergewinnungsbereich Trinkwasserschutzzone III. Bei sämtlichen Straßenbauarbeiten sind die Richtlinien für den Straßenbau in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) Ausgabe 19982 zu beachten. Ferner sind für alle Maßnahmen die geltenden Richtlinien des Regelwerkes W 101 von 1975 zu beachten.

### **1.3 Ämterbeteiligung während der Planung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit den beteiligten Ämtern, hier insbesondere

a) Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock

## **Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Gingst**

- b) Gemeinde Gingst
- c) Bau- und Planungsamt Rügen
- d) Landratsamt Rügen, Dezernat  
Natur- und Umweltschutz  
entwickelt.

Siehe hierzu in der Anlage die Protokolle vom  
22.10.1992 und 23.09.1992.

### **1.4 Erste Änderung der vorgelegten Planung**

Nach Abstimmungsgesprächen im Innenministerium Schwerin und dem Landratsamt Bergen wurde die eingereichte Planung in folgenden Punkten geändert:

- Unterteilung des V+E Planes in  
3 Bauabschnitte
- Im ersten Bauabschnitt sind 88 Parzellen  
geplant, im 2. Bauabschnitt 39 Grundstücke,  
im 3. Bauabschnitt weitere 35 Parzellen.
- keine Ausbildung eines zentralen Platzes,  
um die Dominanz des alten Ortskernes nicht  
zu beeinträchtigen.
- Änderung der Grundstücksgrößen auf ca. 700  
1500 m<sup>2</sup>.

### **1.5 Zweite Änderung der vorgelegten Unterlagen**

Folgende Änderungen wurden im Benehmen  
mit dem Landratsamt Bergen und der Gemein-  
de Gingst eingebracht.

**1.5.1 Änderungen im Planteil und textlichen Festsetzungen**

1.5.1.1 - Hinweis in textlichen Festsetzungen auf Trinkwasserschutzgebiet Zone III und der zu beachtenden Vorschriften

1.5.1.2 - Darstellung der 20 KV Freileitung (Strom) der HEVAG

1.5.1.3 - Darstellung der Trasse zur Verlegung der vorhandenen 20 KV Freileitung

1.5.1.4 - Darstellung der Lage des Trafogebäudes

1.5.1.5 - Darstellung des exakten Verlaufes der Bauabschnitte I - III

1.5.1.6 - Hinweis in Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz

1.5.1.7 - Änderung der Gesetzesgrundlagen in textlichen Festsetzungen (es wurde fälschlicherweise § 9 BauGB angeführt)

1.5.1.8 - Die Legende ist überarbeitet worden: Nicht verwendete Planzeichen sind entfernt worden

1.5.1.9 - Die Planüberschrift ist ersetzt worden

1.5.1.10 - Der Grünordnungsplan ist komplett eingearbeitet worden

## **Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Gingst**

### **1.5.2 Änderungen in der Begründung**

1.5.2.1 - Das Deckblatt mit der Angabe der Rechtsgrundlage ist geändert worden

1.5.2.2 - Das Wort Erläuterungsbericht ist in das Wort Begründung geändert worden

1.5.2.3 - Die Begründung und der Plan sind gebunden worden

## **2. Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 1 ff. BauGB - Maßnahmen G)**

2.1 Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist aus entsprechend § 7 BauGB-Maßnahmen G zulässig, da das Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist.

2.2 Die Durchführung ist für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung dringlich.

2.3 Der Vorhabensträger verpflichtet sich auf Grundlage des vorgelegten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb der nächsten zwei Jahre, unter Annahme der zügigen Abwicklung des Planverfahrens.

2.4 Die Durchführbarkeit der Planung ist durch klare Eigentumsverhältnisse gesichert. Der Investor hat durch Abschluß von Kaufverträgen, die notariell beglaubigt sind, eine eindeutige Grundlage geschaffen.

### **3. Konzept**

#### **3.1 Entwurfsleitlinien**

Die gesamte Planung ist als städtebauliche Erweiterung des Ortes Gingst angelegt. Das neue Quartier wird durch ein differenziertes Wegesystem erschlossen, welches sich aus reinen Fußwegen und Wohnstraßen bildet.

Sämtliche Straßenbeläge werden gepflastert. Durch die Addition von privaten und öffentlichen Grünanlagen ergibt sich auch innerhalb der Bebauung ein sehr durchgrünter Charakter.

Durch die großen Grundstücke und die festgelegte Bauweise wird sich der ortsüblich inseltypische Gesamteindruck einstellen.

Die gesamte Anlage ist durch Grünzonen vernetzt, so daß der Fußgänger hier unbehelligt den Boddens und den Ortskern erreichen kann. In diesen Grünzonen sind auch Spielbereiche für Kinder angeordnet.

Im Bereich des Boddens d.h. innerhalb des Biosphärenbereiches ( 200 m von der Uferlinie entfernt ) wird eine Grünanlage angeordnet, die den Übergang schafft zur natürlichen Umgebung des Boddens.

#### **3.2 Erschließung**

In unmittelbarer Nähe des geplanten Areals befindet sich im Bereich des Boddens eine biologisch betriebene Kläranlage. Die Kläranlage wird im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die neue Kapazität ausgebaut.

## **Begründung des Vorhaben- und Erschliessungsplanes, Gingst**

Da im östlichen Bereich des Geländes eine Kanalverbindung zum Klärwerk besteht und diese in einer Tiefe von ca. 3,50 m verlegt ist, kann der gesamte Schmutzwasseranschluß der Wohnanlage ohne Druckleitungen erfolgen.

Regenwasser wird durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken verrieselt, oder in Sickerbrunnen eingeführt.

Da der östliche und südliche Bereich mit Strom und Wasser versorgt ist, wird es keine Schwierigkeiten machen, diese Versorgungsleitungen bis in den neu geplanten Bereich zu verlängern. Hier werden zur Zeit mit den Versorgungsunternehmen Gespräche geführt.

Alternativ zu der Erdgasversorgung ist eine Versorgung mit Flüssiggas denkbar.

Die Angabe der unterschiedlichen Haustypen und Personenanzahl ist unter dem folgenden Punkt ausgeführt.

### **3.3 Bebauung**

Die ausgewiesenen Parzellengrößen variieren von ca. 700 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>.

Bebaut werden sollen diese Parzellen mit Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern.

Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, welche zweigeschossig vorgesehen ist wird sich im Schwerpunkt der Anlage gruppieren.

Zu den äusseren Bereichen wird die Bebauung eingeschossig ausgeführt.

## **Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Gingst**

Die Gestaltung der Bebauung in Dachneigung, Material und Grundstücksausnutzung wird im Plan und den textlichen Festsetzungen festgelegt und entspricht der ortstypischen Bebauung.

Strukturell gliedert sich die Bebauung in folgende Bereiche:

1. freifinanzierte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser
2. Mehrfamilienhäuser
3. Gebäude zur Aufnahme seniorenbegleitenden Wohnens

Die genaue Verteilung der einzelnen Bereiche richtet sich nach der realen Nachfrage.

Die Mehrfamilienhäuser werden bei Vorhandensein von entsprechenden Fördermitteln als öffentlich geförderte Gebäude errichtet, so dass sich hier Mietwohnungen einstellen werden, die zu geringen Mieten zur Verfügung stehen.

Die Mehrfamilienhäuser sind kleinteilig gebaut und werden nicht mehr als 5 - 6 Wohneinheiten pro Haus enthalten. Auch diese Häuser werden als freistehende Gebäude errichtet.

Die Gebäude für seniorenbegleitendes Wohnen werden 1-2 Zimmer Wohnungen beinhalten, die sowohl zu zweit als auch allein bewohnt werden können.

Dienstleistungen zur Unterstützung der Senioren werden ebenfalls in diesen Bereichen untergebracht. Da das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ist die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zulässig. Es besteht also auch die Möglichkeit Arbeiten und Wohnen zu verbinden.

### **3.4 Arbeitsplätze**

Arbeitsplätze werden sich vor allen Dingen in den Bereichen Serviceleistungen für seniorenbegleitendes Wohnen, hier besonders Wäsche, ambulante Pflege, Essensbereitung, Haushaltshilfe, etc. einstellen.

Bei Bedarf wäre auch die Einrichtung von Praxisräumen für einen Orthopäden oder Internisten denkbar. Wir gehen davon aus, daß sich dauerhaft 30 - 35 Arbeitsplätze einstellen werden. Während der Bauphase werden wesentlich mehr Arbeitskräfte aus der Region beschäftigt werden.

### **3.5 Bewohnerstruktur**

Die Einfamilienhäuser im Bereich des südlichen Grundstückes stehen auf Erbpachtgelände der Kirche und werden vorzugsweise an Gingster oder Rüganer vergeben.

Hier besteht eine sehr starke Nachfrage es sind bereits mehr als 40 formlose Anmeldungen zur Bewerbung um diese Grundstücke eingereicht worden.

## **Begründung des Vorhaben- und Erschliessungsplanes, Gingst**

Die Nachfrage nach diesen Gebäuden und Grundstücken sowohl auf Erbpacht wie auf Kaufbasis wird sich noch wesentlich steigern, sobald dieses Vorhaben weiteren Interessenten bekannt ist.

Die Mehrfamilienhäuser die bei vorhandenen öffentlichen Mitteln als geförderter Wohnungsbau erstellt werden, werden ebenfalls an Mieter aus der näheren Umgebung von Gingst vergeben.

Die Gebäude zur Aufnahme seniorenbegleitenden Wohnens werden sowohl aus der Region als auch überregional nachgefragt werden. Priorität hat hierbei zunächst die Versorgung der regionalen Nachfrage. Bei den Gewerbebetrieben die hier entstehen und ihren Arbeitsbereich hier einrichten möchten werden ebenfalls Bewerber aus der näheren Umgebung bevorzugt.

Erst nach Abdeckung des regionalen Wohnbedarfes werden auch Bewerber die nicht aus dieser Region stammen berücksichtigt.