

Begründung
zum
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15
der Gemeinde Prerow
für den Neubau einer Reha-Klinik
für Atemwegs- und Hauterkrankungen

Vorhabenträger:

REHASAN Reha-Kliniken GmbH & Co Prerow KG
Benesisstraße 8 - 12
50672 Köln

Entwurfsverfasser des V + E-Planes Nr. 15
Herr Dipl.-Ing. Winter Tel.: 0385/6432113



Wuppertaler Str. 12
PF 050103
19031 Schwerin

Schriftlicher Teil

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

1.2 Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Flächennutzungsplan

1.3 Allgemeines

2.0 Geltungsbereich

3.0 Bestand und bisherige Nutzung

4.0 Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1 Ziele der Raumordnung

5.0 Auswirkung der Rehabilitationsklinik

6.0 Bauliche Konzeption

7.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.0 Maßnahmen zur Entwicklung und zum Schutz von Natur und Landschaft

8.1 Landschaftspflegerische Begleitplanung

9.0 Erschließung

9.1 Die Erschließung des Plangebietes und des näheren Umfeldes

9.2 Technische Erschließung

9.2.1 Verkehrserschließung

9.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

9.3.1 Trinkwasser/Löschwasserversorgung

9.3.2 Abwasser

9.3.3 Regenwasser

9.3.4 Telekom

9.3.5 Gasversorgung

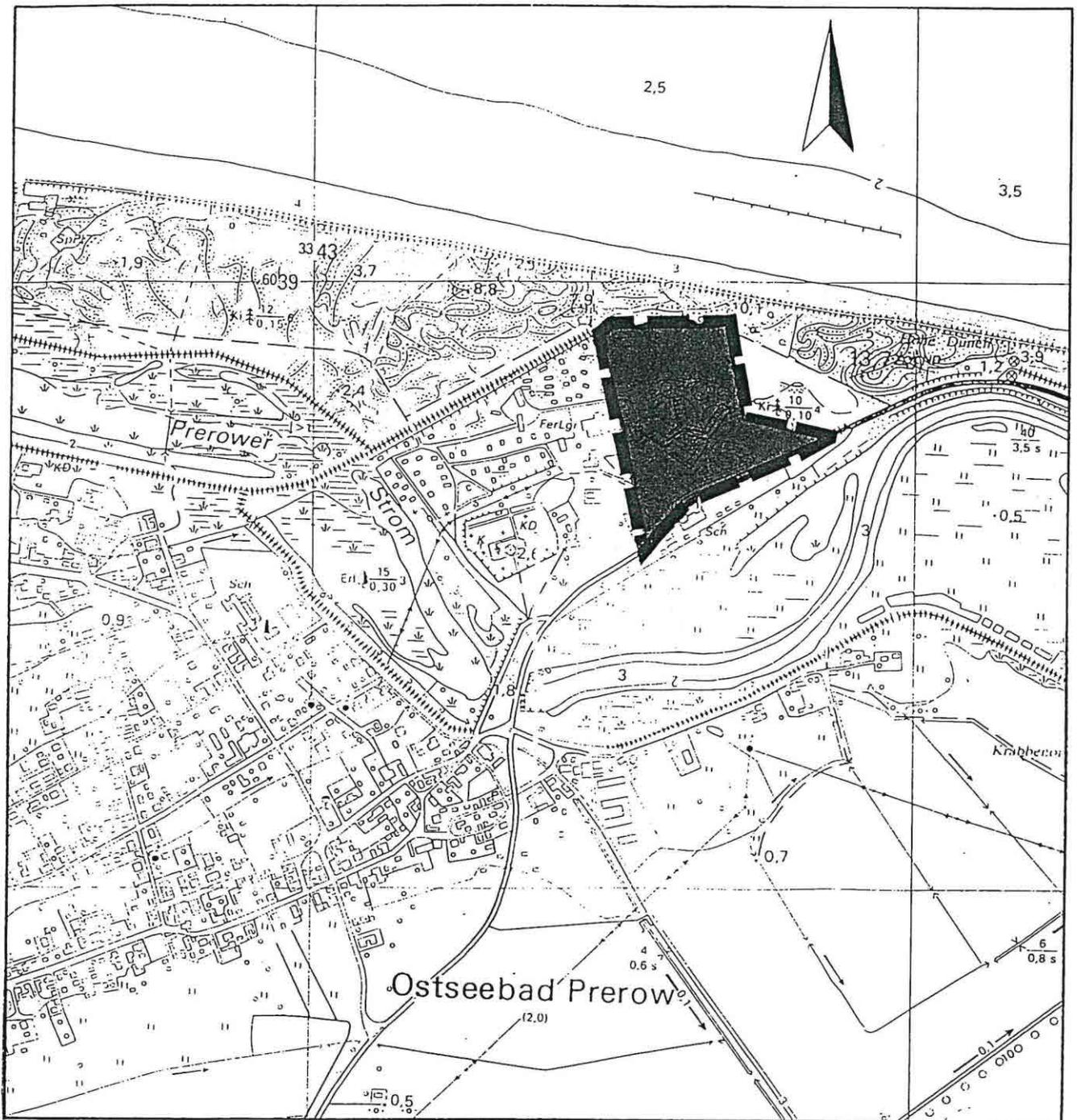
9.3.6 Elektroenergie

9.4 Schallschutz

10.0 Altlasten

11.0 Kostenschätzung

12.0 Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist



Übersichtskarte

M 1: 10000

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für das Aufstellungsverfahren ist § 7 Abs. 3 BauGB Maßnahmen G in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 sowie das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.2 Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Prerow besteht noch kein gültiger Flächennutzungsplan.

Auf Grundlage des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 BauGB - Maßnahmegesetz handelt es sich bei dieser Planung um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der vorliegenden Fassung wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes um Prerow und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

1.3 Allgemeines

Das alte Seefahrer- und Fischerdorf Prerow liegt im Norden der Halbinsel Darß am Prerowstrom.

Heute bilden drei Landschaftsteile, Fischland, Darß und Zingst eine zusammenhängende Halbinsel. Vor einigen hundert Jahren sah die Landschaft anders aus. Drei selbständig existierende, durch Wasserarme getrennte Landschaftsteile trennten die Ostsee von den Bodden-gewässern. Gebildet hatten sie sich aus eiszeitlichen Inselkernen, durch Wasser und Wind einer ständigen Veränderung unterworfen. Das Fischland, erst Swante Wustrow (slaw. = heilige Insel) genannt, war im Süden durch den Permin vom Festland getrennt. Erst 1394 wurde dieser befahrbare Mündungsarm der Regnitz durch die Hansestädte verschüttet, um dem Konkurrenten Ribnitz den Zugang zum Meer zu erschweren. Im Norden des Fischlandes verband der Darßer Kanal ("de Loop") den Bodden mit dem Meer.

Er wurde am Ende des 14. Jahrhunderts durch die Rostocker zerstört. War die Wasserverbindung auch nicht mehr vorhanden, als Grenze zwischen Mecklenburg und Vorpommern bleibt diese trennende Linie.

Zingst war bis 1874 eine Insel, die selbst aus wenigstens drei Inseln zusammenwuchs. Der Prerower Strom trennte sie vom Darß.

Nach der großen Sturmflut von 1872, bei der die Ortschaft Prerow weit unter Wasser stand, beschloß man den Prerower Strom künstlich zu schließen. Damit wurde aus der Insel Zingst eine Halbinsel. Noch heute ist die gesamte Halbinselkette einer starken Veränderung durch das Meer unterworfen. Die Westküste von Fischland und Darß wird immer noch jährlich um durchschnittlich einen halben Meter abgetragen. Bei schwerer Sturmflut können es dann sogar einige Meter sein, die das Meer mitnimmt. Was das Meer hier an Land geschluckt hat, wird hauptsächlich am Darßer Ort bzw. an der Insel Bock wieder abgelagert. Ohne aufwendige Küstenschutzmaßnahmen hätte dieser Prozeß schon längst wieder die schmalen Nehrungen durchbrochen und wieder Inseln geschaffen.

Der Ort Prerow wurde das erstmal bei den dänisch-slawischen Kämpfen im 12. Jahrhundert erwähnt.

Seit dem 17. Jahrhundert betreiben die Prerower die Seefahrt, weil die unter schwedischer Lehnerrschaft stehende Bevölkerung mit den mageren landwirtschaftlichen Erträgen ihren Lebensunterhalt nicht bestreiten konnte.

Anfangs als Nebenerwerb gedacht, entwickelte sich die Darßer Segelschiffahrt zu einem wichtigen Erwerbszweig der Region.

Nach dem Niedergang der Segelschiffahrt wurde der sich langsam entwickelnde Badeverkehr der dominierende Erwerbszweig.

1905 wurde der Badeort Prerow Mitglied des Deutschen Ostseebäderverbandes.

Der 5 Kilometer lange bis zu 80 m breite feinsandige und steinfreie Nordstrand, mit nur allmählich abfallendem Ufer, bietet auch Kindern ideale Badebedingungen in der windgeschützten Prerower Bucht. Die urwüchsige Schönheit des Weststrandes wird von Wind und Meer ungestört gestaltet.

Entwurzelte Bäume, Treibholz und bizzar geformte Kiefern und Sträucher prägen diesen Küstenabschnitt.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Darßer Urwaldes mit ca. 50 Kilometer Wander - Rad, Reit- und Kutschwegen macht den einmaligen Reiz des Ortes aus.

Die Einbindung Prerows in die Boddenlandschaft mit ihren Eigentümlichkeiten erweitert die Vielfalt des Ortes.

Die Kontraste der klimatischen Reize vom Meer über Wiesen und Wälder bis zum Schilfgürtel der Boddengewässer in Verbindung mit einer anerkannten guten Badewasserqualität verleihen Prerow Kurortcharakter.

Die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes ist die Grundlage aller zukünftigen touristischen sowie der Erholung und Rehabilitation dienenden Vorhaben.

Es ist geplant am nordöstlichen Ortsrand von Prerow eine Rehabilitationsklinik für Atemwegs- und Hauterkrankungen neu zu errichten. Bauherr ist die REHASAN - Reha Kliniken GmbH & Co Prerow KG. Ausschlaggebend für die Wahl des Standortes war die schon erwähnte landschaftlich und klimatische Situation deren Ruhe und positive Ausstrahlung die idealen Voraussetzungen für die Genesung kranker und erholungsbedürftiger Menschen bietet.

Die Einrichtung verfügt über 210 Betten, umfassende Therapiemöglichkeiten, ein Schwimmbad mit entsprechenden Nebenräumen, ärztlich-medizinische Bereiche für Haut- und Atemwegskrankheiten, Sauna und Freizeiteinrichtungen und Stationsbereiche mit Speisesälen etc.

Der Klinikbetrieb allein wird ca. 160 Menschen Arbeitsplätze bieten.

2.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Flurstück 1118/3 der Flur 2 der Gemarkung Prerow nordwestlich der L 21 gegenüber dem alten Bahnhofsgelände, Ortsausgang Prerow (ehemals Ferienlager Kim il Sung).

Das Gebiet wird südlich von der Straße nach Zingst, nördlich durch den Strand, westlich durch eine angrenzende Feriensiedlung und östlich durch den Darßer Wald begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die aufgeführten Planungsziele verwirklichen.

Das Grundstück hat eine Fläche von 60.958 m².

3.0 Bestand und bisherige Nutzung

Das beplante Grundstück wurde bis Sommer 95 als Kinderferienlager genutzt. Im Eingangsbereich befinden sich zwei 3-geschossige Plattenbauten, die zur Zeit zurückgebaut werden. Zahlreiche Unterkünfte als eingeschossige Holzbungalows sind im Gelände angeordnet.

Für die Nutzung des Geländes als Klinikstandort sind alle baulichen Anlagen zurückzubauen, um die erforderlichen Nebenflächen und eine klinikeigene naturbelassene Grünanlage zu schaffen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4.0 Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Ziel und Zweck des V + E-Planes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Rehabilitationsklinik für Atemwegs- und Hauterkrankungen Prerow.

Dabei handelt es sich um einen 2 - 3 geschossigen V-förmigen Gebäudekomplex, der aus 3 Bettenhäusern mit unterschiedlichen Therapiebereichen einschließlich zweier Verbindungsbauwerke und einem Gebäudeteil mit Versorgungs- und Verwaltungsteil, besteht.

4.1 Ziele der Raumordnung

Im Rahmen der Planaufstellung wurde die Planungsanzeige gemäß LPLG beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung eingereicht. Mit Schreiben vom 15.7.1996 wurde mitgeteilt, daß keine Bedenken bestehen.

5.0 Auswirkung der Rehabilitationsklinik

Die derzeit in Prerow und Umgebung vorhandene Sozial- und Wirtschaftsstruktur wird durch die Ansiedlung der Reha-Klinik einen großen Entwicklungsimpuls erfahren.

Die einseitige Entwicklung der Wirtschaft, bedingt durch die Saisontätigkeiten auf dem Gebiet des Urlaubs- und Erholungswesens, wird durch den Bau der Reha-Klinik einen entscheidenden Impuls für eine ganzjährige Beschäftigung vieler Menschen erfahren, die Klinik wird eine tragende Rolle in Prerow und Umgebung spielen.

Neben dem traditionsreichen Badestandort Prerow wird sich mit der Reha-Klinik ein kurgebietstypisches Erscheinungsbild entwickeln.

Folgemaßnahmen:

Die Errichtung der Reha-Klinik bedingt neben den Erschließungsaufwendungen weitere Folgemaßnahmen zur Infrastruktur des Ortes. Nachstehend wird auf folgende Entwicklungsprognosen für Prerow und Umgebung verwiesen:

- Schaffung neuer Arbeitsplätze;
- Belebung der vorhandenen Einrichtungen, wie Cafe's, Hotel's bzw. Gaststätten durch die Klinikbesucher;
- Möglichkeiten für private Zimmervermietungen;
- Umsatzzuwachs für heimische Betriebe und Geschäfte durch Mitarbeiter und Klinikbesucher;
- Wohnraum für Mitarbeiter durch Eigenheimbau bzw. Vermietung;
- Höhere Gewerbesteuereinnahmen der Gemeinde;
- Höhere Steuereinnahmen aus der Lohn- und Einkommensteuer für die Gemeinde

- Eventuelle Errichtung einer neuen Kindertagesstätte bzw. verbesserte Situation von Kindertagesstätten;
- Unterstützung von Veranstaltungen im Rahmen von Kulturprogrammen durch den Betreiber und Verbesserung von Freizeitangeboten;
- Verbesserung des öffentlichen Verkehrsnetzes;
- weitere Imageverbesserung der Region und insgesamt Verbesserung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung

6.0 Bauliche Konzeption

Die Gebäudegliederung nimmt die Bau- und Dachformen des Walmdaches auf und führt sie gestalterisch und funktional im Komplex des Klinikum's zusammen.

Die Gebäudehöhe der Bettenhäuser liegt bei 3 Geschossen.

Der Gebäudekomplex im Haupteingangsbereich ist 2-geschossig.

Das als Technikgeschoß bezeichnete Dachgeschoß des Klinikhauses 4 stellt kein Vollgeschoß dar.

Die Erdgeschoß - Fußbodenhöhe ist auf 1,80m über NN festgelegt.

Alle Hauptdächer werden als flache Walmdächer ausgebildet.

Die zurückgesetzten Technikdachgeschosse erhalten die gleiche Dachform.

Kapazität der Klinik:	132 Einzelzimmer 30 Doppelzimmer 18 Behindertenzimmer
--------------------------	---

Anzahl Zimmer:	180
Anzahl Wohnungen:	1

7.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das unter Pkt. 2 Geltungsbereich aufgeführte Klinikgelände (Gemarkung Prerow Flur 2, Flurstücke 1118/3) wird entsprechend der Baunutzungsverordnung § 11, Abs. 2 als Sondergebiet Reha-Klinik einschließlich der dazugehörigen Frei- und Grünflächen ausgewiesen.

Das weitgehend ebene Grundstück ist in nördlicher Richtung durch einen Kiefernbaumbestand charakterisiert, der in östlicher Richtung in einen Mischwald übergeht. In westlicher und südlicher Richtung des Geländes befinden sich zur Zeit noch die abzubrechenden Gebäude des ehemaligen Ferienlagers mit den entsprechenden Nebenanlagen und der Erschließung.

Die als Sondergebiet/Rehaklinik ausgewiesene Grundfläche beträgt ca. 6.1 ha, davon die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) ca. 2,3 ha.

Die mit dem Gebäudekomplex überbaute Fläche, einschließlich Straßen und Wege, beträgt 11.147 m².

Die Bruttogeschossfläche der Baumaßnahme beläuft sich auf 16293 m². Die Hauptzufahrt zum Klinikgelände ist über die Landstraße Richtung Zingst, gegenüber dem ehemaligen Bahnhofsgebäude, geplant. Innerhalb des Klinikgeländes teilt sich die Zufahrtsstraße zu den 110 geplanten Klinikstellplätzen. Der Parkplatz liegt eingegrünt hinter dem straßenbegleitenden Grün der Landstraße.

Der restliche überwiegende Teil des Grundstückes wird in seiner naturgestalteten Art belassen und dient der Erholung und der aktiven Freizeitgestaltung der Rehabilitanten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich das Vorhaben in die städtebauliche Situation einfügt.

8.0 Maßnahmen zur Entwicklung und zum Schutz von Natur und Landschaft

8.1 Landschaftspflegerische Begleitplanung

Auf der Grundlage der §§ 8, 8a Bundesnaturschutzgesetz und des § 1 des Naturschutzgesetzes M/V vom 10.01.1992 wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Für die Erstellung des Grünordnungsplanes durch den Vorhabenträger wurde eine freie Landschaftsarchitektin beauftragt.

Nach erfolgter Bestandsaufnahme und einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, lassen sich die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auf das unvermeidbare Ausmaß minimieren und Maßnahmen festlegen, welche die Eingriffe kompensieren können.

Der Grünordnung kommt durch die Funktionszuweisung des Plangebietes als Standort für eine Reha-Klinik eine besondere Bedeutung zu.

An den Randbereich sowie besonders im nördlichen und östliche Teil des Grundstückes ist bereits ein wirksamer Gehölzbestand vorhanden.

Die Eingrünung der Klinik im Zusammenspiel mit dem Grünbestand sowie die Verzahnung der Grünflächen mit der Landschaft ist ein weiterer Schwerpunkt der Grünordnungsplanung.

Durch ein intensives Zusammenwirken zwischen den Architekten sowie den Städte- und Landschaftsplanern wurde dem Erhalt der wertvollen Grünsubstanz, die für die Klinik einen herausragenden Stellenwert besitzt, Rechnung getragen.

Auswirkungen des Vorhabens und Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der dargestellten Ziele für die Gemeinde Prerow. Durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Lebensumstände der in der Umgebung des Vorhabens wohnenden Menschen.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage des Grünordnungsplanes dargestellt.

Die im Grünordnungsplan festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als Festsetzungen gem. § 9, Abs. 1 Bau GB in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden und werden durch den Vorhabenträger realisiert.

Dazu gehören außer den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie z.B. Erhalt der Gehölzsubstanz, die folgenden Ausgleichsmaßnahmen:

- Aufbau eines natürlichen Küstenschutzwaldes
- Anlage von 9.645 m² Gehölzflächen
- Dachwasserversickerung

Über Bepflanzungspläne und Ausführungsprojekte sind die Vorgaben des Grünordnungsplanes zu realisieren.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft durch den geplanten Eingriff werden durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

9.0 Erschließung

9.1 Die Erschließung des Plangebietes und des näheren Umfeldes

Die Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der erfolgten Abstimmungen mit den Medienträgern im Rahmen des Planverfahrens gesichert.

Grundsätzlich ist die Führung der Fuß- und Radwege sowie ihre Vernetzung von großer Bedeutung für die Gesamtfunktion des weiteren Umfeldes. Der in östlicher Richtung verlaufende Fußweg wird durch ein öffentliches Wegerecht festgeschrieben.

9.2 Technische Erschließung

Sämtliche technische Erschließungsleistungen die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bau der Reha-Klinik stehen, werden im Zuge einer tiefbautechnischen Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger über spezielle Fachplanungen untersetzt und konkretisiert.

9.2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Grundstückes erfolgt über die Landstraße Prerow - Richtung Zingst.

Die erforderlichen 110 Stellplätze für Personal und Besucher können auf dem Grundstück sichergestellt werden.

Durch den Bau der Klinik wird das verbleibende Grundstück mit einer Ferienhaussiedlung einschließlich der notwendigen Nebenanlagen (Trafo/ Heizhaus/ Gastronomieeinrichtungen) und einige Wohnhäuser verkehrstechnisch abgeschnitten.

Der Ferienlagerbetrieb auf der Restfläche wird bis zum Ende des Jahres 1996 aufrechterhalten.

Um die weitere Nutzung und Zuwegung der westlich zum Baugebiet liegenden Grundstücke zu gewährleisten, wird ein öffentliches Wegerecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Über die spätere Nutzung der Flächen liegen noch keine genauen Konzepte vor.

Die Gemeinde bemüht sich um eine Neuregelung der verkehrlichen Erschließung über den Kirchenort bzw. über eine Straße entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Reha - Klinik in Richtung Norden. Die Zuwegung zum Kirchenort ist zeitlich bis zur Fertigstellung des Kurbades der Gemeinde zu befristen und auf ein Gesamtgewicht von 2t für ein Fahrzeug zu begrenzen.

Alle unmittelbar bzw. mittelbar durch den Bau der Reha - Klinik Betroffenen sind im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung am 11. April 1996 über die Baumaßnahmen und die erschließungstechnischen Veränderungen in Kenntnis gesetzt worden.

Die Annäherungssicht der Anbindung der Klinik an die L 21 wird aufgrund der beidseitig vorhandenen Schallschutzanlage behindert, so daß die Verkehrssicherheit über ein STOP-Schild geregelt wird.

Aus Sicht der sich abzeichnenden weiteren kurgebietstypischen Entwicklung von Prerow und damit verbunden der weitere Zuwachs von Vermietungen und Übernachtungen von Urlaubern wird es unabdinglich, dem rasant zunehmenden Individualverkehr Alternativen entgegenzustellen.

Im Plangebiet wird schon jetzt aufgrund der enormen Verkehrsdichte deutlich, daß Fahrbahnquerungen durch die Urlauber und insbesondere von Kindern sowie in Zukunft auch der Rehabilitanten nur unter hohem Risiko möglich sind.

Im Zuge des Planverfahrens zum VEP-Nr. 15 der Gemeinde Prerow wird daher angeregt, die L 21 beginnend im Bereich der Querung des Prerow-Stromes bis zum Aussichtspunkt "Hohe Düne" auf eine akzeptable Geschwindigkeit von Tempo 30 km/h zu beschränken. Diese Maßnahme führt nicht nur zur weiteren Sicherheit der Einwohner, Urlauber und Gäste im Straßenbereich, sondern verringert auch die Schadstoffbelastung der Luft und führt zu einer Minimierung der Verlärmung der Umwelt um bis zu 2,5dB(A).

Empfehlenswert wäre außerdem die Errichtung einer Bedarfsampelanlage im genannten Straßenabschnitt.

Aus dem Blickwinkel der urlaubergerechten Entwicklung von Prerow sollten die vorgenannten Steuerungsmechanismen unbedingt beachtet werden.

9.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Alle Leitungen die der bisherigen Ver- und Entsorgung des Ferienlagers dienen, sind im Zuge der Baumaßnahme aus dem Baugelände umzuverlegen bzw. abzubrechen.

Für im Bestand befindliche Leitungen die der Versorgung von weiteren Grundstücken dienen, wurden Leitungsrechte festgeschrieben.

9.3.1 Trinkwasser-/Löschwasserversorgung

Eine Trinkwasserleitung AZ 200 befindet sich neben der Ortsdurchfahrtsstraße Prerow-Zingst vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude mit einem Betriebsdruck von 3-4 bar.

Der Anschluß an diese Leitung ist möglich.

Die notwendige Löschwasserversorgung der geplanten Anlage ist nur im Rahmen der Trinkwasserversorgung möglich.

Aufgrund starker Druckschwankungen im Trinkwassernetz wird für die konstante Absicherung der Wasserversorgung eine Druckerhöhung mit Vorhaltung in Form einer Zisterne empfohlen.

Dazu sind in der Phase der technischen Erschließungsplanung weitere Absprachen und die Kenntnis der genauen Anschluß- und Verbrauchswerte notwendig.

Das Fassungsvermögen der Zisterne ist über die konkreten Verbrauchs- und Vorhaltungswerte zu bestimmen.

Die Löschwasserversorgung ist über diesen Lösungsweg der Wasserversorgung ebenfalls abzusichern.

Im Klinikgelände werden Hydranten für die Löschwasserentnahme vorgesehen.

9.3.2 Abwasser

Für die Gemeinde Prerow wird durch das Büro WASTRA-PLAN, Ingenieurgesellschaft mbH Rostock, 18069 Rostock, Krischanweg 18a, im Auftrag des Abwasserzweckverbandes Darß, 18375 Wieck, Am Eichberg, das gesamte Ortsgebiet Prerows entsorgungstechnisch überplant. Die Errichtung des Klinikkomplexes wird durch das o. g. zuständige Ingenieurbüro in der weiteren Ortsplanung berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das gesamte Schmutzwasser des Ferienlagergebietes einschließlich einiger privater Gebäude über das Baufeld hinweg in die auf dem Gelände vorhandene Kläranlage eingeleitet.

Der Zustand der vorhandenen Entwässerungsleitungen auf dem Baugelände ist sehr schlecht.

Vor Baubeginn der Klinik sind alle zukünftig überbauten Leitungsstränge aus dem Baugrund zu entfernen (Dränwirkung) und die Leitungsgräben entsprechend den Vorschriften zu verfüllen und zu verdichten. Durch den Vorhabenträger ist über zuständige Fachplaner sicherzustellen, daß die Ver- und Entsorgung der durch den Bau der Klinik abgeschnittenen Grundstücke und baulichen Anlagen vor Beginn der Bauausführung abgesichert ist. (eventuell Verlegen einer provisorischen PE-Druckrohrleitung Richtung alte Kläranlage oder anderen zu benennenden Übergabepunkten, etc.)

Neben der Landstraße Prerow - Zingst verläuft konzeptionell die durch den Abwasserzweckverband geplante prozeßbleitsystemgesteuerte Schmutzwasserdruckrohrleitung, die in ihrer Bemessung den Schmutzwasseranfall durch die Klinik mit berücksichtigt.

Es ist von einer Größenordnung von ca. 4,2 l/s auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes ist durch den Fachplaner je EW ein Stauraum von 30l/Tag zu realisieren.

Die vorgesehene Schmutzwasserentwässerung der Klinik muß sich in das vorgesehene Gesamtsystem des Abwasserzweckverbandes einordnen.

Der Übergabepunkt zur geplanten Druckrohrleitung ist durch den Fachplaner in Abstimmung mit WASTRA-PLAN festzulegen.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die entsprechenden Grunddienstbarkeiten (Baulasten) für die notwendigen Entsorgungsleitungen des Abwasserzweckverbandes sichergestellt.

Im Rahmen der Kurortentwicklung von Prerow wird durch die Gemeinde im Bereich der Klinik eine Strandtoilette für Badegäste geplant.

Für die Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die konzeptionelle Schmutzwasserentwässerung der Planung des Abwasserzweckverbandes als Bearbeitungsgrundlage herangezogen.

Mit Schreiben vom 9.5.1996 wurde durch den Abwasserzweckverband Darß, Am Eichberg, 18375 Wieck/Darß die abwassertechnische Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes der Reha-Klinik zum Ende des Jahres 1997 (12/97) zugesichert.

Eventuelle Zwischenlösungen sind im Rahmen der tiefbautechnischen Fachplanung im Zusammenwirken mit allen an der Planung beteiligten Fachbereichen, der Gemeinde und des Vorhabenträgers zu erarbeiten und im Erschließungsdurchführungsvertrag zu regeln.

9.3.3 Regenwasser

Es ist geplant, das anfallende Regenwasser von Dachflächen prinzipiell dem Naturhaushalt wieder zuzuführen.

Da sich die Bodenverhältnisse als gut versickerungsfähig darstellen (siehe Baugrundgutachten) wird eine oberflächennahe dezentrale Versickerung angestrebt. Hierzu werden Sickermulden an Wegen vorgesehen.

Ob eine Tiefenversickerung an einigen Stellen im Gelände möglich sein wird, ist durch den entsprechenden Fachplaner zu prüfen (Grundwasserstand siehe Baugrundgutachten). In wieweit ein Regenrückhaltebecken notwendig sein wird, ist in der technischen Erschließungsplanung zu berechnen und entsprechend zu berücksichtigen.

9.3.4 Telekom

Der Anschluß der Klinik an die Telekommunikation ist über vorhandene Leitungen abgesichert.

Genaue Angaben zu den benötigten Telekommunikationsanlagen werden im Zuge der konkreten Objektplanung durch den Architekten ermittelt.

9.3.5 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung ist sichergestellt.

An der Hauptstraße befindet sich eine DN 200 PN 16 Erdgasleitung, eine Gasstation ist ebenfalls vorhanden. Ein entsprechendes Leitungsrecht wird im VEP eingetragen.

Der auf dem Baugelände vorhandene Leitungsbestand ist entsprechend der Neubebauung und dem Weiterbetreiben der verbleibenden Feriensiedlung umzuverlegen bzw. neu zu planen.

9.3.6 Elektroenergie

Der vorhandene Trafo auf dem Kirchengrundstück (630 KVA) kann nach entsprechendem Genehmigungsverfahren zur Einspeisung des erforderlichen Baustroms genutzt werden.

Zur Versorgung der Klinik wird es erforderlich, einen neuen Trafo zu errichten, der aus dem sich in der Hauptstraße befindlichen Mittelspannungskabel (120 mm²) eingespeist wird.

9.4 Schallschutz

284

Entsprechend der Vorabstellungnahme des Landkreises Nordvorpommern, Umweltamt wurde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für den Neubau der Rehabilitationsklinik eine Schallimmissionsprognose gefordert.

Während des Planverfahrens wurde durch das Landeshygieneinstitut in 19055 Schwerin, Bornhövedstraße 78 das geforderte Schallschutzgutachten erarbeitet.

Von folgenden Orientierungswerten für Verkehrslärm wurden bei der Bearbeitung des Gutachtens ausgegangen:

tag 45dB (A)

nachts 35dB (A)

DTV = 5800 Kfz/Tag, Stand 1993

Ziel des Gutachtens war die Ermittlung der Schallbelastung des Plangebietes, eine Bewertung auf der Basis der genannten Vorgaben sowie die Prüfung möglicher Schutzmaßnahmen.

Die hohe Frequentierung der Landstraße L 21 führt im Bereich des unmittelbaren angrenzenden Klinikgeländes zu Verkehrslärmbelastungen.

Die vorliegenden Rasterlärmkarten weisen Überschreitungen der vorgegebenen Orientierungswerte aus, wodurch Schallschutzmaßnahmen für die Klinik notwendig werden.

Es wird zum Schutz der Klinik entlang der L 21 eine aktive Abschirmung in Form eines Schallschutzwalles angeordnet, die für das gesamte Klinikgelände deutliche Entlastungen nach sich zieht und es ist festzustellen, daß die Orientierungswertüberschreitungen fast vollständig eliminiert werden können.

Zur weiteren Verringerung der Belastungssituation wird auch die sinnvolle Kombination der Maßnahmen in Form der für den Kurort geforderten Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h beitragen.

(siehe auch Pkt. 9.2.1 Verkehrserschließung)

Im westlichen Plangebietsteil wird der Schallschutzwall dünenähnlich gestaltet und landschaftstypisch bepflanzt.

Die östlich der Zufahrt verlaufende Schallabschirmung wird in Form eines vegetativen Schallschutzwalles aus Vegetationsgeflecht mit einem Erdkern naturnah gestaltet.

Der Wall wird zwischen dem Gehölzbestand parallel zur Straße zwischen den Bäumen verlaufen, so daß größtenteils der Baumbestand erhalten bleiben kann (siehe Grünordnungsplan).

Da es sich um eine umweltfreundliche und ressourcenschonende Bauweise mit regenerierenden natürlichen Baustoffen handelt, wirkt sich der Lärmschutzwall nicht negativ auf das vorhandene Ortsbild aus.

Der Wall wird als ökologisch wertvolles Biotopelement betrachtet.

Die notwendige Bauhöhe des Walles wird entsprechend dem Abstand zur Lärmquelle (ca. 6-7m) von 2,5m bis 3,0m Höhe über OK Straße schwanken.

Durch die hervorragende Einbindung des selbständig ausgrünenden und mit einheimischen Gehölzen bepflanzten Walles wird die Schallschutzanlage nach einigen Jahren ein fester Bestandteil der Vegetation geworden sein.

Die am Funktions- und Verwaltungsbau (Haus 4) auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte werden durch die Kombination schallschutztechnischer Maßnahmen lt. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) am Baukörper und der aktiven Abschirmung durch den Wall kompensiert.

Mit den vorgenannten Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm wird der Vorhabenträger der hohen Wertigkeit des Klinikgebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gerecht.

10.0 Altlasten

Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlastenverdachtsflächen signalisiert worden.

Im Februar 1996 wurde auf dem Gelände der geplanten Reha-Klinik eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Altlastenverdachtsmomente wurden nicht festgestellt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Tiefbauarbeiten überwachungsbedürftiger Abfall anfallen kann, der nach den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt werden muß.

Es ist der Kontakt mit der entsprechenden zuständigen Behörde (untere Abfallwirtschaftsbehörde) herzustellen.

Im Durchführungsvertrag sind die technischen Maßnahmen zum Umgang mit überwachungsbedürftigen Abfall zu regeln.

11.0 Kostenschätzung

Die Kosten der Reha-Klinik werden mit brutto 27.738.000,- DM veranschlagt.

12.0 Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist

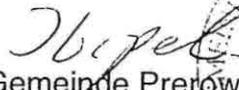
Der Vorhabenträger ist aufgrund des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung des Vorhabens und der notwendigen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage.

Er verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens in einer Frist von bis zu 24 Monaten.

Weiterhin übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten.

Diese vorgenannten Verpflichtungen sind im Rahmen eines abzuschließenden Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Prerow präzisiert und geregelt.


Vorhabenträger
REHASAN
Reha-Kliniken GmbH & Co Prerow KG


Gemeinde Prerow
Der Bürgermeister

