

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Planungsgebietes

Gemarkung	Prerow
Flur	1
Flurstücke	335 und 336
Gemarkung	Born-Forst
Flur	2
Flurstücke	81 und 82

sind Eigentum der Herren Jochen Fründt, geboren 24.9.41

und Klaus Fründt, geboren 19.8.42

beide wohnhaft: Alte Straße 4 in 18375 Ostseebad Prerow

Investor

S I B A GmbH , Falkensteinerstraße 10

65760 Eschborn , Handelsregister HRB 23489 Amtsgericht Frankfurt/Main

Telefon: 06173/320051 + 52

Telefax: 06173/320477

Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Innenbereich der Ortslage Prerow, umgeben von einem allgemeinen Wohngebiet. Der Erschließungsgrad (befestigte Straße, zum weiteren Ausbau in der Planung; Gasversorgung vorhanden; Wasserversorgung vorhanden; Elektroversorgung vorhanden; Entwässerungsleitungen im Bau) sowie die umgebende Bebauung läßt eine Einordnung nach § 34 BauGB nicht zu. Auf Weisung des Kreises Ribnitz-Damgarten wurde dieser Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt:

38.274 m²

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist um

1.885 m²

kleiner. Diese Fläche steht aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse für die Renaturierung mit zur Verfügung.

Allgemein

Die Gemeinde ist ein altbekanntes Ostseebad im Kreis Ribnitz-Damgarten und liegt auf der Halbinsel Darss als Enklave im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Die Gemeinde mit rund 1.900 Einwohnern ist ein stark frequentierter Fremdenverkehrsort und touristisches Entwicklungsgebiet. Die auch hier bestehenden Wohnungsprobleme sind nicht, wie andersorts geübt, durch sozialen Wohnungsbau zu lösen. Wohnen und Vermieten von Wohnraum sind traditionell miteinander verzahnt.

Das Vorhaben und seine Dringlichkeit

Es ist der jeweilige Bau von 4 Häusern als Gruppe vorgesehen. Dabei entstehen 4 Wohnungen und 4 Einliegerwohnungen in jeder Gruppe. Die Gemeinde sieht hier Vorteile darin, daß

- gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum geschaffen und der starken Nachfrage nach Quartieren entsprochen wird;
- keine isolierte Feriensiedlung entsteht und der Gast den gewünschten Kontakt zu seinem Gastgeber finden kann;
- durch Einnahmen aus der Vermietung eine Wohnraumfinanzierung ermöglicht wird;
- durch die Schaffung von ganzjährig verfügbaren, hochwertigen Gästeunterkünften Arbeitsplätze im touristischen Dienstleistungsbereich zusätzlich gesichert werden.

Wir gehen davon aus, daß die Einliegerwohnung vermietet wird. Wenn die 17 Grundstücke nach diesem Plan entstehen und dem Vorschlag gemäß bebaut sind, gibt es ²⁷² 68 Wohnungen und ¹³⁶ 68 Einliegerwohnungen. Sollten andere Entwürfe diesem Plan entsprechen, ist der Investor bereit auch diese zu realisieren.

Die Anlage

sieht von den 3,82 ha Gesamtfläche im Nordteil beiderseits des Baches eine zu renaturierende Fläche von etwa 95 m Tiefe und insgesamt 1,5 ha vor. Bei ausschließlicher Errichtung der vorgeschlagenen Gruppenhäuser ergibt sich, einschließlich der Straßen, eine versiegelte Fläche von 0,79 ha. Die übrigen Flächen sind Gartenanlagen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung.

Das Gestaltungskonzept sieht eine ortstypische Bebauung mit Einzelhauscharakter vor. In jedem Quadranten des Baugebietes ist eine Gruppe mit Reetdach vorgesehen, umgeben von Gruppen mit Ziegeldach. Die nach den §§ 9 und 31 BauO erforderlichen größeren Grenzanstände der weich gedeckten Häuser ergeben eine starke Auflockerung der Anlage bei gleichzeitig sparsamen Landverbrauch. Um dem Komplex einen andauernd ansprechenden Charakter zu verleihen, ist eine vertraglich gesicherte gemeinsame Pflege vorgesehen.

Arbeitsplätze

Bei einer Realisierung der vorgeschlagenen Bauten, Außenanlagen, des Landschaftsbaus sowie der Infrastruktur werden für 2 Jahre 50 - 70 Beschäftigte des regionalen Bauhandwerks und Baunebengewerbes benötigt.

Die Qualität der Anlage und der einmalige Standort lassen erfahrungsgemäß erwarten, daß wenigstens 40 Wohneinheiten für 300 Tage im Jahr an Erholungssuchende vermietet sein werden. Bei einer Belegung mit durchschnittlich 4 Personen und 50,- DM/Person ergibt sich ein zusätzlicher Umsatz für Miete, allgemeinen Tagesbedarf usw. von

wenigstens DM 2.400 000,-

mit entsprechender Beschäftigung in den Betrieben des Ortes.

Versorgungsanlagen:

Elektroversorgung wird über das vorhandene Netz der HEWAG bereitgestellt (Zusage liegt bei). Auf dem Gelände wird eine Fläche für die Trafo-Station bereitgestellt. Auch für Heizzwecke kann elektrische Energie ausreichend zur Verfügung gestellt werden.

Gasversorgung ist sichergestellt, da die Leitungen bereits liegen.

Wasserversorgung ist sichergestellt (Zusage von NORDWASSER ist beigefügt), die Standortgenehmigung ist erteilt.

Müllentsorgung ist in die Entsorgung der Gemeinde einbezogen. Müllbehälter werden sich auf den einzelnen Grundstücken befinden. Für Trennsysteme ist der Platz in Vorhaltung. Die Befestigung der Anliegerstraßen innerhalb der Anlage werden so ausgeführt, daß die Abfuhr ungehindert erfolgen kann. Der notwendige Winterdienst wird in die vertraglichen Vereinbarungen mit den zukünftigen Eignern oder Mietern einbezogen.

Abwasserbeseitigung erfolgt in das in der Planung befindliche Abwassersystem. (Bestätigung des planenden Ingenieurbüros WASTRAPLAN ist beigefügt). Oberflächenwasser wird durch geeignete Maßnahmen voll in das Grundwasser eingeleitet. (siehe Grünplan in der Anlage, ausgearbeitet ebenfalls von WASTRAPLAN).

Straßenanschluß, Erschließungsstraßen und ruhender Verkehr

Die Zufahrt zu der Anlage erfolgt von der öffentlichen Grüne Straße im Süden. Diese wird für die Baumaßnahme straßentechnisch erforderlich ausgebaut. Für den inneren Verkehr der Anlage entsteht eine verkehrsberuhigte Zone mit Tempo 10 km. Ein Ringverkehr in einer Richtung mit zwei Stichstraßen ist vorgesehen. Die Straßen sind gleichzeitig Zufahrten für Stellplätze und werden eine Breite von 6,50 m haben, mit Einengungen an Ein- und Ausfahrten, wie an den Einmündungen auf 3,25 m. Die Ein- und Ausfahrstraßen erhalten jeweils noch eine Richtungsänderung. Für Fußgänger ist ein einseitig belei-

begleitender Fußweg von 1,50 m Breite geplant mit einem 0,50 m begrünten Schutzstreifen. Gekennzeichnete Fußgängerüberwege an den Einengungen stellen die Erreichbarkeit jedes Grundstücks zu Fuß sicher.

Der ruhende Verkehr stellt sich unter der Voraussetzung der Bebauung gemäß dem Vorschlag so dar:

VV Bau0 § 49 :	68 Wohnungen mit 1 - 2 Stellplätzen	=	102	(1,5)
	68 Wohnungen mit 1 Stellplatz	=	<u>68</u>	

Stellplätze			170
-------------	--	--	-----

zusätzlich für Wohnungen (Gebiet WA)	102 x 0,33 (Parkplätze)	<u>34</u>
--------------------------------------	-------------------------	-----------

als Maximum in Planzeichnung Teil A dargestellt:	204
--	-----

Feuersicherheit

Die weich gedeckten Häuser erhalten Blitzableiter. Jedes Haus ist auf befestigter Straße erreichbar. Die Feuerwehr wird an der Planung beteiligt.

Kostenschätzung

Renaturierungsarbeiten)	
Landschaftsbau)	
Tiefbau)	ohne Hausanschlüsse DM 50,-/m ² ergibt 1,92 Mio DM
Versorgungsleitungen)	

Hochbaukosten

Eine Hausgruppe hat einen BRI von 1.872 m³

der mittlere Preis je m³ wird mit DM 550,- angenommen, das ergibt 1,03 Mio DM

davon sind 45 % Rohbaukosten das ergibt 0,46 Mio DM

je Hausgruppe.

Datum: 23.11.93

Gemeinde Ostseebad Prerow

Hoppe

Der Investor

[Handwritten Signature]

Der Architekt

[Handwritten Signature]