

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 18
der Stadt Ribnitz-Damgarten
„Wohngebiet Fritz Reuter-Straße“

Stand: 03. Februar 1997

ergänzt am 29.04.1997

ergänzt am 06.08.1997

ergänzt am 04.06.1998

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Ribnitz-Damgarten Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße

1. Allgemeines

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Nordwesten des Landkreises Nordvorpommern am südlichen Rand der Boddenkette, an der Bahnlinie und der Bundesstraße 105 zwischen Rostock - Stralsund. Sie hat ca. 17.600 Einwohner und ist nach dem zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingestuft.

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan 1 : 10 000 zu ersehen.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums an der Boddenküste. Es wird begrenzt im Norden durch den Boddenwanderweg und das Spülfeld, im Süden durch die Fritz-Reuter-Straße (B 105), im Westen durch das Grundstück des „Sportlerheimes“ (ehem. Seglerheim) und im Osten durch die Parkanlage, Gemarkung Ribnitz, Flur 11 und Flur 17 und 18.

Die Geländehöhe beträgt am Südrand der zu bebauenden Grundstücke bei 2,0 m bis 3,5 m über HN, es fällt zur Boddenküste auf 0,70 m über HN ab.

Das B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,1 ha. Es ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Die Baugrundverhältnisse sind wechselhaft. Es ist mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind im Einzelnen aus dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Der größte Teil des Plangebietes befindet sich in Privateigentum. Einige Flurstücke, insbesondere die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und die unter Schutz stehenden Biotopflächen befinden sich in Eigentum der Stadt.

4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Nördlich der B 105 befindet sich auf den Grundstücken im westlichen Bereich eine einreihige geschlossene Bebauung, dann folgen in östlicher Richtung Kleingärten. Im östlichen Bereich ist eine zweigeschossige villenartige Bebauung mit größeren Lücken vorhanden.

Im Anschluß an die bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Flächen in nördlicher Richtung (Boddenküste) schließt sich ein Feuchtgebiet an, das mit Gräben durchzogen ist, auf dem Röhricht und Gehölzgruppen vorzufinden sind (geschützter Biotop).

5. Nutzung der Umgebung

Südlich des Plangebietes befindet sich die Innenstadt von Ribnitz mit einer geschlossenen Bebauung, östlich der Parkstraße wird z. Zt. der Bebauungsplan Nr. 3 Mischgebiet Fritz-Reuter-Straße in offener Bauweise realisiert.

Zwischen dem Plangebiet und dem Innenstadtbereich verläuft die Richtungsfahrbahn der viel befahrenen Bundesstraße 105.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

6.1. Entwicklungsgebot

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein im Sinne des § 6 Abs. 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Ribnitz-Damgarten besteht.

Die mit dem B-Plan Nr. 18 überplanten Flächen sind darin als gemischte Bauflächen (M) und als Sondergebiete dargestellt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich gegenwärtig in der Überarbeitung. Das Planungsziel des hier vorliegenden B-Planes wird übernommen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß der B-Plan Nr. 18 aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.

Im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung gegeben. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen. Diese Verfahrensweise ergibt sich aus § 2 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG.

6.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 8.7.97 wird der Stadt Ribnitz-Damgarten bescheinigt, daß der B-Plan Nr. 18 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

7. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Stadt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um den Bedarf an Baugrundstücken in Wohngebieten Rechnung zu tragen. Neben der Unterbringung, der dem Wohnen dienenden und nicht störenden Einrichtungen, soll insbesondere der Bedarf an Wohngrundstücken gedeckt werden. Der Bebauungsplan sieht entsprechend den vorgesehenen Planungszielen im südlichen Bereich entlang der Fritz-Reuter-Straße (B 105) ein allgemeines Wohngebiet und im nördlichen Bereich ein sonstiges Sondergebiet für einen Sportboothafen vor.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden zusätzliche Beeinträchtigungen durch Immissionen innerhalb des Wohngebietes erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Verkehr oder Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen wurde für Baufeld 4b und 5 auf 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Die besonderen städtebaulichen Gründe bestehen in:

- die geplante Wohnbebauung soll sich dem villenartigen Charakter der vorhandenen Bebauung anpassen;

- das entlang der Fritz-Reuer-Straße eine aufgelockerte Bebauung entstehen soll, die Durchblicke in der dahinter liegenden Uferzone des Boddens ermöglicht;
- das durch eine punktuelle Bebauung keine Reflektion des Verkehrslärms erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurde aus städtebaulichen Gründen entlang der B 105 mit einer Baulinie abgegrenzt, u. a. soll verhindert werden, daß die Gebäude im nördlichen Bereich der Grundstücke errichtet werden.

Das im Bau Feld 1 befindliche Gebäude wurde als Clubgaststätte gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt. Die Clubgaststätte soll als „Sportlerheim“ genutzt werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen in

- der Nähe zum Hafen und der damit verbundenen touristischen Nutzung
- der günstigen Lage zum Stadtzentrum
- der günstigen Verkehrsanbindung.

Das im Bau Feld 6 vorhandene Einfamilienwohnhaus soll zukünftig entfallen. Die extrem hohe Belastung des Grundstückes durch Verkehrslärm läßt kein gesundes Wohnen zu. Die Fläche soll in die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün einbezogen werden.

Sofern sich die Verkehrssituation ändert (Ortsumgehung Ribnitz), ist für das Einfamilienhaus eine neue Immissionsschutzuntersuchung vorzunehmen.

Das Einfamilienhaus im Bau Feld 6 hat Bestandschutz!

In der Planzeichnung wurde die Hochwassergrenze mit 1,55 m ü. HN eingezeichnet.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes in dem ausgewiesenen WA-Gebieten wurden im Punkt 4 des Text Teil B Mindesthöhen für die O.K. des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.

Alle Erschließungsstraßen liegen hochwasserfrei, so daß für die zu errichtenden Wohnhäuser davon ausgegangen werden kann, daß eine Hochwassergefährdung für die Gebäude und deren Zufahrten nicht vorliegt.

Für die niedriger liegenden Hausgärten ist die Hochwassergefährdung hinzunehmen.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die Richtungsfahrbahn der Bundesstraße 105. Nach der Schallimmissionsprognose GP 270/97 vom 4.7.97 zum B-Plan Nr. 18 Wohngebiet Fritz-Reuter-Str. werden erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in beiden Beurteilungszeiträumen (am Tage, wie in der Nacht) festgestellt.

Gemäß § 1 Abs. 3 sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit der Schallschutz zu berücksichtigen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse für die betroffenen Grundstücke wurden ausreichende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand, wie in der Schallimmissionsprognose in Erwägung gezogen, scheidet aus städtebaulichen Gründen aus, die beengten Grundstücksverhältnisse, die Innenstadtlage, die unterschiedlichen Höhenlagen und die zu erwartende Verschattung der Grundstücke in den Wintermonaten sind wesentliche Gesichtspunkte dafür.

Im Text Teil B wurden im wesentlichen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Dabei wird zur Auflage gemacht, geeignete Grundrißlösungen zu finden, die die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten vorsehen.

Die westlichen und östlichen Gebäudeseiten können mitgenutzt werden, wenn an diesen Seiten als aktive Schallschutzmaßnahme nach Norden offene Wintergärten angeordnet werden.

Voraussetzung für die Einhaltung der Orientierungswerte vor den Fenstern ist eine resultierende Schalldämmung der Verglasung der Wintergärten von mindestens 25 dB vorzusehen.

Entsprechend der vorhandenen Schallbelastung in den einzelnen Baufeldern wurden differenzierte Schalldämm-Maße für die Außenbauteile und Dachflächen festgesetzt, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist. Zur Gewährleistung eines gesunden Wohnklimas sind für die Räume, die aufgrund der Schallbelastung nicht direkt belüftet werden können, geeignete Anlagen wie Klima-, Lüftungs- u. Heizungsanlagen usw. zum Erreichen der erforderlichen Luftwechsel zu installieren.

Die Errichtung von Balkone und Terrassen im Außenwohnbereich ist nur an den nördlichen Gebäudeseiten, also an der schallabgewandten Gebäudeseite, zulässig. Wenn diese baulichen Anlagen an der Stelle des Gebäudes bzw. auf dem Grundstück erfolgen sollen, so sind ausreichende aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

In der Planzeichnung Teil A wurde der Geltungsbereich für diese Festsetzungen mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ abgegrenzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden differenzierte Festsetzungen für die Baufelder des WA-Gebietes getroffen. Für die vorhandene Bebauung wurden max. 2 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Für die neuen Baufelder wird eine I- bzw. II-geschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 12,00 m ermöglicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Eine im gleichen Sinne wirksame Festsetzung wurde mit der in der Planzeichnung vorgenommenen Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, vollzogen. Damit soll erreicht werden, daß die gesamte Versiegelung von Flächen durch Bauten und Verkehrsflächen überwiegend in den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen soll. Auch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Die vorhandenen Obstbäume sollen erhalten werden. Ein weiterer Aspekt ist der schonende Übergang der Bebauung in dem geschützten Uferbereich des Boddens.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Gliederung der Bebaubarkeit der Grundstücke dienen dazu, daß sich die geplante Bebauung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, direkt am Ufer des Boddens gelegen, befindet sich ein vorh. Sportboothafen, der auch in Zukunft Bestand haben soll. Auf dem Gelände befinden sich Bootsschuppen, Slipanlagen und Freiflächen.

Das Gebiet wurde als sonstiges Sondergebiet Sportboothafen festgesetzt. Es dient zur Unterbringung von Sportbooten im Freien, in Hallen und Schuppen, Einrichtungen zur Pflege und Reparatur, soweit von Ihnen keine Störungen ausgehen.

Zulässig sind:

- Stand- und Liegeplätze im Freien
- Bootslagerhallen, Schuppen mit Werkstatt und Sanitärräumen, Nebenanlagen
- Slipanlagen mit Winden und Gleisanlagen
- Stellplätze für PKW für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Die vorhandene Bebauung im SO-Gebiet Sportboothafen reicht bis an das Ufer des Boddens. Aus Gründen des Gewässerschutzes sind die Bootslagerhallen und Schuppen um ca. 15,00 m zu verkürzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Ergebnis eines Gesprächs mit dem STAUN Stralsund mit der Baugrenze festgesetzt.

Das Sondergebiet Sportboothafen liegt nach dem Bemessungshochwasser für den Rückstau-bereich des Saaler Boddens mit + 1,55 m HN nicht hochwasserfrei.

Hochwasserschutzanlagen sind in diesem Bereich nicht vorhanden und durch das Land Mecklenburg-Vorpommern auch nicht vorgesehen. In diesem Gebiet sind alle Vorhaben so auszulegen, daß die Hinnahme der Hochwassergefährdung nur geringmögliche Schädigungen hervorrufen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Bestandsschutz:

Für die im Plan gekennzeichneten zukünftig entfallenden baulichen Anlagen besteht Bestandsschutz, soweit sie legal, nach vorherigem Recht, errichtet wurden.

Sie dürfen in ihrem bisherigen Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch ihre Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist (BVerwGE 25, 161/162f; 27, 341/343 f).

Illegal errichtete Anlagen außerhalb der privaten Grundstücke, müssen geräumt werden.

Die Umsetzung der Planungsziele der Stadt werden im Einvernehmen mit den Eigentümern und Nutzern vorgenommen.

8. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig in wegefreier Vereinbarung durchgeführt werden können.

9. Versorgungseinrichtungen

9.1. Elektrischer Strom

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die HEVAG Rostock. Ein 20 kV-Kabel liegt in der Planstraße B und ist beim Erschließungsprojekt zu beachten.

9.2. Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Erdgasnetz der Stadt Ribnitz-Damgarten angeschlossen, Lieferbetrieb sind die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten.

9.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

9.4. Feuerlöschrichtungen

Das im Straßennetz zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, außerdem sind Wasserentnahmestellen im Sportboothafen nutzbar.

9.5. Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Es werden ausreichende Flächen (öffentliche Verkehrsflächen) für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorgesehen.

10. Entsorgungseinrichtungen

10.1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Ribnitz-Damgarten. Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen, Pumpwerke usw. der Abwasserbehandlungsanlage Körkwitz zugeführt. Für die Abwasserleitung wird entlang der Planstraße B auf den privaten Grundstücken ein Leitungsrecht festgesetzt.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen und den befestigten Hof- und Stellplatzflächen wird in Versickerungsmulden auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in die nördlich angrenzende Röhrichtzone eingeleitet.

10.2. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung des Landkreises Nordvorpommern geregelt.

11. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Fritz-Reuter-Straße (Bundesstraße B 105) aus. Die innere Erschließung erfolgt durch direkte Grundstückszufahrten von der B 105 in Abstimmung mit dem Straßenbauamt, der Planstraße A, Planstraße B, der Zufahrt zum Sportboothafen. Die Planstraßen A und B sowie die Zufahrt zum Sportboothafen werden verkehrsberuhigt ausgebaut und deshalb im Plan als öffentliche Verkehrsfläche mit einer besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich nach Zeichen 325/326 StVO festgesetzt. Durch die gegebene örtliche Situation (Fahrbahnbreiten, Anordnung von Parkplätzen) werden mit dem Straßenbauprojekt solche Voraussetzungen geschaffen, das eine Verkehrsregelung nach Zeichen 325/326 StVO erfolgen kann. Die direkten Zufahrten zu den Grundstücken von der B 105 im östlichen Bereich wurden so gewählt, daß immer 2 Grundstücke mit einer Zufahrt erschlossen werden.

Die Erschließungsstraße A mündet direkt auf die B 105. Die Anbindung wird so konzipiert, daß ein verkehrsgerechter Ausbau erfolgt. Die Straßenbegrenzungslinien sind aus dem Umbauprojektentwurf der B 105 Ortsdurchfahrt entnommen.

Die Planstraße B erhält in westlicher Richtung keine Anbindung an die B 105.

Die Straßenverkehrsflächen, angrenzend an die B 105, werden als nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB ausgewiesen, da die Verbindlichkeit dieser Flächen nach Planfeststellungsverfahren erfolgt. Diese Flächen dienen der Verbreiterung der vorhandenen B 105. Das dem Plan zugrunde liegende Verkehrskonzept wurde zwischen der Stadt Ribnitz-Damgarten und dem Straßenbauamt am 19.09.94 abgestimmt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt auf der B 105 im Einmündungsbereich der Planstraße A und den vorgesehenen Grundstückszufahrten 50 km/h.

Bei der Bemessung des Sichtdreieckes im Einmündungsbereich der Planstraße A auf die B 105 wurde vom Einrichtungsverkehr ausgegangen. Die Bundesstraße wurde entsprechend der Qualifizierung als übergeordnete Straße beurteilt.

Bei der Umgestaltung der B 105/Fritz-Reuter-Straße von dem Einrichtungsverkehr in den Zweirichtungsverkehr, sind aus dem B-Plangebiet nur rechts-rechts-Fahrbeziehungen möglich.

Im Norden des Plangebietes verläuft der Boddenwanderweg. Der Wanderweg ist ordnungsgemäß ausgebaut. Im Bereich des Sportboothafens wird nach Rückbau (Verkürzung) der vorhandenen Bootsschuppen um ca. 15,00 m eine nördliche Trasse für die Sommermonate geplant.

12. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten. Als öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet insgesamt 79 Plätze ausgewiesen, davon sind 57 Plätze bereits vorhanden.

Das Verhältnis von 1 : 3 zu den notwendigen Stellplätzen wird damit überboten.

13. Gründflächen/Spielplatz

Der Bebauungsplan sieht nur an der B 105 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün vor. Auf dieser Fläche ist die Beseitigung der vorhandenen Scheunenruinen vorgesehen. Das vorhandene Großgrün soll erhalten werden, die übrigen Flächen werden nach dem festgesetzten Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Ein Spielplatz wird im Plangebiet nicht vorgesehen, da die Stadt in ca. 200 m westlicher Richtung einen Spielplatz mit Spielgeräten für Kinder im Alter von 7 - 14 Jahren unterhält.

Der Spielplatz ist von dem B-Plangebiet aus über den Boddenwanderweg zu erreichen, eine Querung der B 105 erfolgt nicht.

14. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang als Gärten genutzten Flächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz Meckl.-Vorp. einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich wird.

In dem der Begründung beigefügten Grünordnungsplan wurde eine umfassende Analyse des Zustandes des vorgefundenen Geländes angefertigt und im Zusammenhang mit den beabsichtigten Eingriffen durch geplante Bebauung eine Bewertung vorgenommen.

Unter Beachtung des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebotes wurden die Schlußfolgerungen aus dem Grünordnungsplan als Festsetzung im B-Plan Nr. 18 aufgenommen. Wie bereits im Punkt 7 dargelegt, wurde mit einem umfassenden Paket von Festsetzungen der Eingriff durch die geplante Bebauung in diesem sensiblen Bereich für vertretbar gestaltet. Im Punkt 8 des Text Teil B wurden die Maßnahmen auf den Grundstücken in den Baugebieten, im Punkt 9 die notwendigen Schutz- und Aufwertungsmaßnahmen für das nördlich angrenzende Röhrichschutzgebiet und Anlage eines Feldgehölzes auf einem Grundstück in der Gemarkung Damgarten festgesetzt.

Die lt. § 9 Abs. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind in der Vergangenheit zum Teil als Kleingärten, Kompost, Schurrasen genutzt worden. Diese Flächen werden durch Sukzession der Röhrichzone zurückgegeben.

In der Planzeichnung wurden mit den Planzeichen 13.3 der PlanzV ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts als „geschützter Landschaftsbestandteil (LB) gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Wie im Grünordnungsplan im Detail nachgewiesen, wird der vorgesehene Eingriff mit den Festsetzungen im B-Plan ausgeglichen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung ist nicht zu erwarten. Die baulichen Anlagen werden als II - geschossige Bauten dem vorhandenen Ortsbild angepaßt. Die künftige Bebauung stellt eine Abrundung der vorhandenen Ortslage dar. Es wird davon ausgegangen, daß durch eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen eine Aufwertung des Ortsbildes am nördlichen Ortsrand vom OT Ribnitz erfolgen wird.

15. Wasserwirtschaft

Die überplanten Flächen liegen in keiner Trinkwasserschutzzone. Die überbaubaren Flächen liegen zur Uferlinie des Boddens in einem Abstand zwischen 80 und mehr Metern. Die Flächen liegen in der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Das Niederschlagswasser aus den Baugebieten kann über Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken und Rohrleitungen in die Röhrichtzonen geleitet werden. Das Biotop verträgt die Wasserzufuhr und die natürliche Geländesituation sichert den Abfluß. Dadurch hat das Gebiet keinen Verlust an Niederschlagswasser. An das vorhandene Grabensystem im Plangeltungsbe- reich sind keine Änderungen geplant. An den Bedingungen für die Pflege und Instandhaltung der Vorfluter ändert sich nichts. Aufgrund der vorhandenen Höhenlagen des Geländes ist peri- odisch mit Hochwasser zu rechnen.

Gemäß des Generalplanes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwas- serschutz von 1994 liegt der Bemessungswasserstand im Rückstaubereich des Saaler Boddens auf 1,55 m über HN. Innerhalb dieser Flächen ist eine Gefährdung hinzunehmen.

16. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Planes sind keine Bodendenkmale bekannt, es ist jedoch möglich, das archäologische Fundstellen entdeckt werden können. Es wurden deshalb auf der Planzeichnung nachrichtlich die entsprechenden Hinweise aufgenommen.

17. Kosten

Die Erschließungskosten für das Plangebiet einschl. der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden auf ca. 530.000,-- DM geschätzt.

Kostenübersicht:

Straßenbau	150.000,-- DM
Rad-, Gehwege	75.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
Abwasserkanalisation	80.000,-- DM
Trinkwasserversorgung	20.000,-- DM
Elt-Versorgung	30.000,-- DM
Ausgleichsmaßnahmen	98.800,-- DM
Nebenkosten	<u>60.000,-- DM</u>
	528.800,-- DM
	=====

Die Erschließung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch die Stadt Ribnitz- Damgarten einem Erschließungsträger übertragen.



Borbe
Bürgermeister