



13.07.1998

Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung der Stadt Richtenberg

Begründung

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Richtenberg (Gewerbegebiet Richtenberg)

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt mit einer Fläche von ca. 1,56 ha ungefähr ein Viertel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Richtenberg für das Gewerbegebiet in Richtenberg. Es liegt nordwestlich der Landesstraße 192. Im Nord- und Südwesten grenzt die vorhandene Ortslage an das Plangebiet. Der Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Zandershagen die Flurstücke 186/11, 186/15, 186/16, 186/17, 186/18, 186/19, 186/20, 186/21, 186/22, 186/23, 186/24, 186/25, 186/26, 186/28, 186/29, 186/34 und 186/35 sowie teilweise das Flurstück 191/1.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht nicht den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde daher unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Flurstücksgrenzen festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung sind Wohn- und Bürogebäude, Garagen und eine Tankstelle vorhanden.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Hauptgrund der Änderung ist die Präzisierung der Straßenverkehrsflächen. Die innerhalb des Plangebietes erfolgte Erschließung in Form einer Stichstraße mit Wendehammer entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1. Daher hat die Stadtvertretung Richtenberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Desweiteren werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Grünflächen an die bereits erfolgte Bebauung innerhalb des Gebietes angepaßt. Für eine flexiblere Grundstücksteilung und Bebauung ist es erforderlich, die zwischen den Baugrenzen liegenden Grünflächen im Randbereich der Grundstücke anzuordnen. Aus den gleichen Gründen werden die Baugrenzen durchgehend festgesetzt. Außerdem wird auf die Festsetzung von Einfahrtsbereichen verzichtet.

Der Verkauf von vor Ort hergestellten Erzeugnissen durch den ansässigen Hersteller wurde innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Landesstraße durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ermöglicht. Die entsprechenden Festsetzungen werden auch in die 2. Änderung übernommen, so daß der Verkauf von vor Ort hergestellten Erzeugnissen auch in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht wird. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls präzisiert bzw. erweitert.

Die Stadt Richtenberg schafft mit der Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die weitere Bebauung der festgesetzten Mischgebiete. Der Bebauungsplan wird durch die 2. Änderung gleichzeitig an die tatsächlich vor Ort vorhandenen Gegebenheiten angepaßt.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die vorliegende Änderungsplanung entspricht mit ihrem Inhalt den Aussagen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Richtenberg. Das Plangebiet der Änderung umfaßt zu 100% Flurstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Richtenberg. Für Flurstücke, die von der 2. Änderung nicht betroffen sind und damit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes liegen, gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Im o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan waren die betroffenen Grundstücke als Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,60 und einer Geschößflächenzahl von 1,20 als Höchstmaß ausgewiesen. Eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) wurde nicht festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren maximal 700 m² Verkaufsraumfläche für Sortimente des kurzfristig periodischen Bedarfes sowie für Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarer Verbindung mit dem produzierenden und verarbeitenden Handwerk und Gewerbe stehen, zulässig. Außerdem waren 2.500 m² Verkaufsraumfläche für die Einordnung eines Baumarktes zugelassen. Im gesamten Plangebiet galt die offene Bauweise.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Baugebiete

Die Festsetzung der Baugebiete entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1. In den festgesetzten Mischgebieten sind nur die im § 6 Abs. 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme der Vergnügungsstätten, zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe wurde in den festgesetzten Mischgebieten eingeschränkt. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Vermarktung von auf gleichem Grundstück erzeugten Waren dienen. Um die Beeinträchtigung der Entwicklung der Innenstadt durch den Einzelhandel zu vermeiden, sind innenstadtrelevante Sortimente gem. Einzelhandelserlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 04.07.1995 (VIII 410 505.3-4, AmtsBl. M-V 1995 S. 614) ausgeschlossen. „Bei innenstadtrelevanten Sortimenten hingegen sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere die Innenstadtentwicklung, zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Solche Auswirkungen werden bei folgenden Sortimenten vermutet: Nahrungs- und Genußmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder.“ (Quelle: Einzelhandelserlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 04.07.1995, VIII 410 505.3-4, AmtsBl. M-V 1995 S. 614)

Die maximale Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,20. Die zulässige Grundflächenzahl kann lt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis 0,80 überschritten werden. Dadurch wird die lt. BauNVO höchstmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m und mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Oberkante des dazugehörigen Gehweges der Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

Die höchstzulässige Traufhöhe ist mit 10,00 m und die zulässige Firsthöhe mit 17,00 m festgesetzt. Geringfügige technologisch oder produktionsbedingte Abweichungen sind jedoch ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzungen wurden aus der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen.

3.2 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße für das Mischgebiet ist vollständig ausgebaut. Sie verläuft von der Bahnhofstraße aus als Stichstraße mit Wendehammer in das Plangebiet.

Die vorhandene Erschließungsstraße stimmt nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 überein. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 sind nur Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Die Stichstraße ist jedoch zur Erschließung der Baugrundstücke entlang der Landesstraße notwendig; da von der Landesstraße 192 keine weiteren Zufahrten genehmigt werden. Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgte anhand der vor Ort vorhandenen Stichstraße mit Wendehammer.

Die Erschließungsstraße ist in einer Breite von 6,00 m ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 4,50 m. Einseitig ist ein 1,50 m breiter Fußweg angeordnet. Auf beiden Seiten der Erschließungsstraße ist zu den Grundstücksgrenzen je ein ca. 0,50 m breiter Randstreifen vorhanden.

Die vorhandene Tankstelle hat eine Zufahrt von der Bahnhofstraße und eine Ausfahrt an der Landesstraße 192. Entlang der Landesstraße 192 sind keine weiteren Zufahrten durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt möglich.

Um einen möglichst gefahrlosen und unfallfreien Verkehr gewährleisten zu können, sind die Sichtflächen an Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen und Wege freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk sind in diesen Bereichen daher nur bis maximal 0,70 m Höhe über Oberkante Fahrbahn zulässig. Die Sichtflächen für die Einmündung der Stichstraße in die Bahnhofstraße und die Einmündungen der Tankstellenzufahrten in die Bahnhofstraße sowie in die Landesstraße 192 liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und können daher nicht in der Planzeichnung dargestellt werden.

Im gesamten Geltungsbereich sind neben Stellplätzen auch Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Die gemäß Bauordnung für die einzelnen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen und den Zufahrten zuzuordnen.

3.3 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 werden keine inhaltlichen Aussagen zur Durchführung der Grünordnungsmaßnahmen getroffen, lediglich, daß von den privaten Grünflächen 20% grünordnerisch zu gestalten sind, wobei unter diesem Gesamtbegriff Pflanz-, Rasen-, Schotterrasenflächen, Flächen mit Rasengittersteinen u.ä. einzustufen sind. Diese Angaben werden in der 2. Änderung durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Arten- und Qualitätsangabe konkretisiert.

Die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume des Plangebietes werden in der Planzeichnung zum Erhalten festgesetzt. Die im Bereich der Tankstelle erfolgte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze ist ebenfalls zum Erhalten festgesetzt. Bei einem eventuellen Wegfall einzelner Bäume oder Sträucher ist ein Ersatz durch einheimische Gehölze im Verhältnis 1 zu 2 vorzunehmen. Die dabei zu verwendenden Arten und Qualitäten sind im Text – Teil B vorgeschrieben.

Die privaten Grünflächen werden durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ersetzt. Sie werden den örtlich vorhandenen Gegebenheiten angepaßt und in den Randbereich der Baufenster verlagert. Durch die Festsetzung der Gehölzarten auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine bessere Qualität innerhalb der Pflanzflächen erreicht.

Entlang der Landesstraße ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Wildwiese zu entwickeln ist. In diesem Bereich ist der Einsatz von künstlichem oder chemischen Dünger sowie von Pflanzenschutzmitteln untersagt.

Die folgende Bilanzierung stellt den Zustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes gegenüber:

Biotoptyp	Menge	Einheit	Wert	Flächenwert (m ²)	
				B - Plan Nr. 1	1. Änderung
Versiegelung durch Bebauung	10.792	m ²	0,0	0	0
Versiegelung durch Erschließung	1.190	m ²	0,0	-	0
private Grünflächen	3.940	m ²	1,2	4.728	-
Gehölzanzpflanzung	1.705	m ²	1,5	-	2.558
Extensive Wildwiese	920	m ²	1,8	-	1.656
Gesamtflächenwert 2. Änderung				4.728	4.214

Die Versiegelung der Bebauung wurde aus der GRZ 0,60 und den zulässigen Nebenanlagen, die die Grundfläche gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten dürfen, errechnet. Für die Erschließungsstraße wurde ein Grundwert von 0 angesetzt, da sie fast vollständig versiegelt ist. Die Grünflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind aufgrund ihrer Festsetzung einer Wertigkeit von Zier- und Nutzgärten gleichzusetzen. Eine Steigerung der Wertigkeit im geänderten Bebauungsplan wird durch die in der Planzeichnung Teil - A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Arten- und Qualitätsangabe im Text - Teil B erreicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde ein höherer Gesamtflächenwert als der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 vorhandene durch die Steigerung der Wertigkeit der festgesetzten Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen erreicht.

Zusammenstellung:

	B - Plan Nr. 1	Änderung
Gesamtflächenwert 2. Änderung	4.728	4.214
Gesamtflächenwert 1. Änderung	37.880	48.316
Gesamtflächenwert	42.608	52.530

Dadurch kann das Defizit innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung ausgeglichen werden, da beide Geltungsbereiche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 liegen und somit eine Einheit bilden. Somit stellen die 1. und 2. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der vorhandenen Gasversorgungsleitung sowie der vorhandenen Regenwasser- und Abwasserleitung, die auf privaten Grundstücksflächen liegen und nicht als Hausanschluß genutzt werden, ist es notwendig, Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens zu belasten. Desweiteren sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Schutzstreifen (2 m rechts und links der Leitung) dürfen keine Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Bei der Verlegung von Ver-/Entsorgungsleitungen oder bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Nähe der vorhandenen unterirdischen Leitungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen, auch im öffentlichen Bereich, einzuhalten. Befestigungen im Bereich der festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten sind mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die Gasleitung darf außer im direkten Kreuzungsbereich weder mit Asphalt noch Beton überbaut werden. Die Überdeckung der Gasleitung sowie ober-/unterirdische Anlagen/Hinweisezeichen dürfen nicht verändert werden. *(Stellungnahme der HGW HANSE GAS GmbH als Träger öffentlicher Belange (TöB) vom 11.05.1998)*

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die unter Punkt 9 des Textes (Teil B) getroffenen Festsetzungen über die Örtliche Bauvorschrift geben einen groben Rahmen für die Gestaltung des Gebietes vor. Die Höhe der Einfriedungen wurde auf maximal 2,00 m begrenzt. Werbeanlagen sind auf die Stätte der Leistung begrenzt.

3.6 Nachrichtliche Übernahmen

Aus der Nähe des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 sind Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bisher nicht ermittelt werden konnten. Durch die besondere siedlungstopographische Gunst des Geländes ist damit zu rechnen, daß während der Bauarbeiten Bodendenkmale in Form von Siedlungsspuren (Pfohlenverfärbung, Gruben, technische Anlagen etc.) aufgedeckt werden können. Daher werden folgende Auflagen in die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 aufgenommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird von der REWA GmbH Stralsund gewährleistet und erfolgt im Anschluß an das im Ort vorhandene Netz. Die erforderlichen Hausanschlüsse sind teilweise bis auf die privaten Grundstücksflächen gelegt.

Die Abwasserleitung führt an die an der Landesstraße 192 vorhandene Leitung, die zum innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorhandenen Pumpwerk führt. Von dort wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung, die sich ebenfalls innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet, zur Kläranlage geleitet.

Das gesamte im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über die bereits vorhandene Regenwasserleitung durch den Geltungsbereich des südlichen Teiles des Bebauungsplanes Nr. 1 in das außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet. Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Überlauf versehen, so daß erforderlichenfalls das anfallende Niederschlagswasser in die Vorflut geleitet werden kann.

Die Regenwasser- und Abwasserleitung liegt größtenteils innerhalb des öffentlichen Straßenraumes bzw. innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Der Bereich der Leitungen, der von der Stichstraße an die Leitungen entlang der Landesstraße 192 führt, liegt auf privaten Grundstücksflächen und ist über ein Leitungsrecht zugunsten der REWA GmbH gesichert.

Jeder Bauherr hat bei der REWA GmbH Stralsund rechtzeitig gesonderte Anträge auf Anschlußgenehmigung für Trink-, Schmutz- und Regenwasser zu stellen. *(Stellungnahme der REWA GmbH Stralsund als TöB vom 15.05.1998)*

4.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes wird durch die HEVAG gewährleistet. Der Anschluß an das Versorgungsnetz ist durch die Erweiterung der Niederspannungs- bzw. Mittelspannungsleitung entsprechend des Leistungsbedarfes möglich. Für die weitere Bearbeitung ist es erforderlich, rechtzeitig vor Baubeginn einen Antrag auf Anschluß an die HEVAG zu stellen. Diesem Antrag ist ein maßstabsgerechter Lageplan (Maßstab 1:500), eine Flurkarte (Maßstab 1:2.000) sowie Unterlagen, aus denen die Versorgungsstruktur bzw. der Leistungsbedarf hervorgeht, beizufügen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich elektrotechnische Anlagen der HEVAG. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch einen Netzmeister der HEVAG notwendig. Vor Baubeginn ist die HEVAG zu benachrichtigen. *(Stellungnahme der HEVAG als TöB vom 11.05.1998)*

Die Versorgung mit dem Energieträger Erdgas erfolgt durch die HGW HanseGas GmbH durch Anschluß an die vorhandene überregionale Gasleitung. Diese Leitung verläuft entlang der Landesstraße 192 außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.

Die vorhandene Gasleitung liegt größtenteils im öffentlichen Straßenraum. Der Teil der Gasleitung, der von der Landesstraße zur Erschließungsstraße führt, liegt auf privaten Grundstücksflächen. Diese Leitung ist durch ein Leitungsrecht zugunsten der HGW HanseGas GmbH gesichert.

Im Schutzstreifen (2 m rechts und links der Leitung) dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. U. a. ist das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien unzulässig. Bei der Verlegung von Ver-/Entsorgungsleitungen oder bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Nähe der vorhandenen unterirdischen Leitungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen, auch im öffentlichen Bereich, einzuhalten. Befestigungen im Bereich der festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten sind mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die Gasleitung darf außer im direkten Kreuzungsbereich weder mit Asphalt noch Beton überbaut werden. Die Überdeckung der Gasleitung sowie ober-/unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen nicht verändert werden. Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. *(Stellungnahme der HGW HANSE GAS GmbH als Träger öffentlicher Belange (TöB) vom 11.05.1998)*

4.3 Kommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes wird durch die Telekom gewährleistet und erfolgt im Anschluß an die in der Bahnhofstraße vorhandene Leitung. Die vorhandenen Gebäude sind bereits angeschlossen. Teilweise sind die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen noch zu verlegen. Die fernmeldetechnische Versorgung der privaten Grundstücksflächen ist aber grundsätzlich möglich. Dazu ist es erforderlich, daß der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Erschließungspläne der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN Klp, Postfach 1920, 17033 Neubrandenburg angezeigt wird.

Vor Beginn von Bauarbeiten im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind durch die bauausführenden Firmen spätestens 2 Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen bei der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, BZN 65/1, Barther Straße 72, 18437 Stralsund, Tel. 03831/240 310, einzuholen. Um Beschädigungen an vorhandenen Leitungen zu vermeiden, ist die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern durch ein beauftragtes Unternehmen.

Für die getrennte Wertstoffsammlung sind innerhalb des Gewerbegebietes (südlicher Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1) Wertstoffbehälter, die auf einer Stellplatzfläche innerhalb des öffentlichen Straßenraumes aufgestellt sind, vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

5. Kosten für die Stadt Richtenberg

Die innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorhandenen unbebauten Grundstücke sind größtenteils im Besitz der Stadt Richtenberg. Die bisher durch die Erschließung des gesamten Gebietes entstandenen Kosten sowie die Kosten für die notwendigen Vorbereitungs- und Planungsleistungen werden unter Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel über den Verkauf der Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücke refinanziert. Der Stadt verbleiben die Kosten der zukünftigen Unterhaltung der öffentlichen Flächen und Anpflanzungen.

Richtenberg, den 13.07.1998

Kerber, Bürgermeisterin

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR

Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch

Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund

Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23