

Flächennutzungsplan der Stadt Richtenberg

Amt Franzburg – Richtenberg
Landkreis Nordvorpommern
Mecklenburg – Vorpommern

Erläuterungsbericht



Flächennutzungsplan der Stadt Richtenberg

11. April 2006

	Seite
Inhaltsverzeichnis	
Vorwort	5
Ziele und Aufgaben des Flächennutzungsplanes	6
Planungsgrundlagen	6
Übersicht und Beschreibung des Plangebietes	7
<i>Karte: Lage im Raum</i>	8
Landschaft, historische Entwicklung	9
Siedlungsstruktur	10
<i>Karte: Ortslagen der Stadt Richtenberg</i>	11
Planungsvorgaben aufgrund überörtlicher Planungen	12
 Flächennutzungsplan	
Allgemeine Leitziele	15
Bevölkerungsentwicklung	15
 Erläuterungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan	16
 Bauflächen	16
<i>Karte: Rechtskräftige Bebauungspläne im Gemeindegebiet</i>	18
Wohnbauflächen	19
Neue Wohnbauflächen	19
Mühlenberg	19
Sandstraße	20
Zusammenstellung	20
Ortsteil Zandershagen	20
Gemischte Bauflächen	21
Nördliche Promenade	21
Gewerbliche Bauflächen	22
Flächenbilanz	23
Sonderbauflächen	23
Freizeit und Erholung	23
Handel	24
Windkraftanlagen	24
 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	24
Gemeinbedarf	24
 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	25
Straßen	25
Radwege	26
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	26
Trinkwasserversorgung	26
Abwasserbeseitigung	26
Abfallentsorgung	27

	Seite
Energieversorgung Strom, Gas	27
Richtfunkverbindung	28
Altlasten	28
Grünflächen	29
Sport und Freizeit	29
Friedhöfe	29
Dauerkleingärten, Hausgärten	29
Schutzgrün	30
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	30
Trinkwasserschutz	30
Richtenberger See	30
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen	31
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	31
Landwirtschaft	31
Wald	31
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
Alleen	32
Sölle, Teiche	33
Geotope	33
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	33
FFH - Gebiete	34
Regelungen für die Stadterhaltung und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	34
Stadterhaltung	34
Stadtsanierung	34
<i>Plan: Abgrenzung des Sanierungsgebietes</i>	35
Denkmalschutz, Kulturdenkmale, Naturdenkmale	36
Bodendenkmale	37
<i>Plan: Bodendenkmale</i>	38
Quellenangabe	39

Vorwort

Gemeindeentwicklung ist der Prozess der sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen sowie städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Die Gemeindeentwicklungsplanung fasst die Planungsaufgaben mit dem Ziel der bestmöglichen Entwicklung einer Gemeinde zusammen.

Der Flächennutzungsplan ist das zentrale Instrument der Gemeindeentwicklung. Er wird nicht nur deshalb aufgestellt, weil es ein formales Erfordernis durch das Baugesetzbuch gibt, sondern vielmehr bietet er die Möglichkeit, die zukünftigen Veränderungen in einer Gemeinde durch Erfassen aller raumwirksamen Faktoren zu steuern.

Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan eine wesentliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren und damit ein wichtiges Handlungsprogramm für die Verwaltung.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes berühren mehr oder weniger alle Lebensbereiche (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Versorgung) und betreffen das gesamte Gemeindegebiet. Die Planaufstellung ist mit einem umfangreichen Beteiligungsverfahren verbunden. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens haben die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Bürger ein Mitspracherecht. Die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange müssen angehört, diskutiert und gerecht untereinander abgewogen werden.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Richtenberg hat am 27.11.1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde mehrfach überarbeitet, die Bedenken und Anregungen der Bürger und der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden eingearbeitet. Der vorliegende Flächennutzungsplan wurde am 11.04.2006 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Einleitung

Ziele und Aufgaben

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll "eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (§1 Abs.5 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan dient dazu, die vielfältigen Aktivitäten bei der Veränderung der Bodennutzung über einen längeren Zeitraum - in der Regel 15 Jahre - so zu koordinieren und zu verteilen, dass diese Ziele erreicht werden.

Rechtsgrundlage für diesen Planungsprozess sind insbesondere die §§ 1-7 des BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung.

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen (§1 Abs.4 BauGB). Dies kann auch bedeuten, dass er vor Ablauf der 15 Jahre neu aufgestellt oder geändert werden muss wenn sich aufgrund geänderter Voraussetzungen oder Zielsetzungen die Notwendigkeit dazu ergibt. Der generelle Inhalt des Flächennutzungsplans ist in §5 BauGB aufgezählt.

Planungsgrundlagen

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans sind neben den gemeindlichen Zielen insbesondere auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten, an die der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist. Bei der Bearbeitung wurde das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 30.05.2005) berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan wurde aus dem Bestand entwickelt, die vorgefundenen Nutzungen sind als wesentliches Element in der Planung berücksichtigt worden.

Da der Flächennutzungsplan die langfristigen Ziele der gemeindlichen Entwicklung zum Inhalt hat, sind entgegenstehende Nutzungen und Planungen den dargestellten Festsetzungen anzupassen. Der Bestand- oder Rechtsschutz, den bestehende Nutzungen genießen, wird hierdurch nicht berührt.

Übersicht und Beschreibung des Plangebietes

Verwaltungsrechtliche Zuordnung

Die Stadt Richtenberg mit dem Ortsteil Zandershagen (ca. 2 km östlich der Stadtmitte) gehört verwaltungsmäßig dem am 01.01.1992 gebildeten Amt Franzburg - Richtenberg an. Die Stadt Richtenberg liegt im ländlichen Raum etwa in der Mitte des Landkreises Nordvorpommern. Dieser entstand durch das Landkreisneuordnungsgesetz vom 01.07.1993 und wurde durch die Kommunalwahl vom 12.06.1994 in Kraft gesetzt. Der Landkreis hat eine Größe von 2.168 km² und eine Bevölkerung von 113.413 Einwohnern (31.03.05).

Zentraler Ort Grundzentrum

Richtenberg bildet für die Region zusammen mit der unmittelbar südwestlich angrenzenden Stadt Franzburg ein Grundzentrum.

Entsprechend der angestrebten Mittelpunktaufgaben als zentraler Ort sollen in angemessener Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsfürsorge zugänglich sein und den Grundbedarf der Bevölkerung des Verpflichtungsbereiches abdecken. Aus der geschichtlichen Entwicklung heraus werden gegenwärtig und mittelfristig eine Reihe von Daseinsaufgaben in beiden Städten angeboten. Das betrifft neben der Absicherung von verschiedenen Fachärzten und dem Angebot von Sparkassenfilialen auch derzeit getrennte Grundschulen in beiden Orten.

Aufgrund der Lage der Stadt Richtenberg an der stark befahrenen Landesstraße L 192 werden durch die Ansiedlung eines Plus- und eines Aldimarktes die großflächigen Einzelhandelsgeschäfte des gemeinsamen Grundzentrums in Richtenberg vorgehalten.

Aufgrund der zentralen geografischen Lage im Landkreis ist in Richtenberg eine Rettungswache für den Landkreis Nordvorpommern eingerichtet.

Bedingt durch die Lage der Stadt Franzburg zum Landschaftsschutzgebiet "Hellberge" sowie der umfangreichen Trinkwasserschutzzone in den Hellbergen, weist die Stadt Franzburg über den Bestand hinaus keine neuen Gewerbeflächen aus.

Lage

Die Stadt Grimmen als Mittelzentrum mit dem Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Nordvorpommern, liegt ca. 20 km südöstlich der Stadt Richtenberg. Zum Teilerzentrum Stralsund sind es ca. 20 km und zum Teilerzentrum Greifswald beträgt die Entfernung ca. 45 km. Nach Tribsees in südwestlicher Richtung beträgt die Entfernung 16 km, nach Franzburg 3 km.

Das Gemeindegebiet wird in Ost-West-Richtung von der Landesstraße L 192 durchschnitten. Der Ortsteil Zandershagen ist über eine Gemeindestraße an die L 192 angebunden.

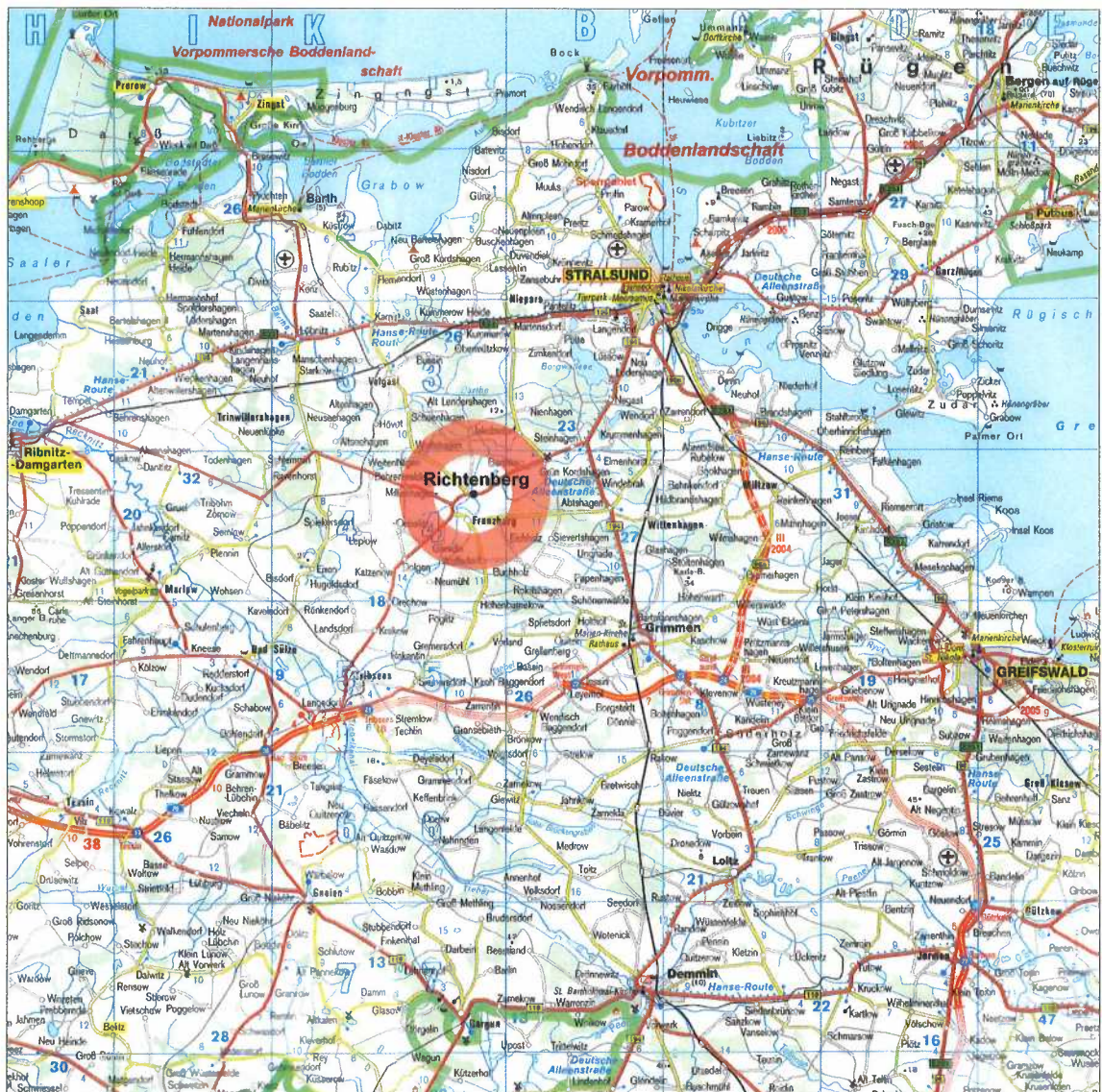
Richtenberg ist durch den ÖPNV an das Teilerbezugszentrum Stralsund angeschlossen. Die Buslinie von Stralsund über Richtenberg und Franzburg nach Tribsees verkehrt z.Z. 4 mal täglich.

Größe

Das Gemeindegebiet weist eine Fläche von ca. 16,0 km² auf und umfasst neben der Stadt Richtenberg den Ortsteil Zandershagen.

Die gesamte Einwohnerzahl betrug am 30.06.05 1.471 Einwohner.

Lage im Raum



Landschaft

Das Planungsgebiet liegt in einer Zone flachwelliger Ackerplatten. Die Landschaft wurde durch die letzte Eiszeit geprägt. Es entstand eine wellige Grundmoränenlandschaft mit zahlreichen Söllen (Toteislöchern). Lokal treten holozäne Niederungsgebiete mit Feuchtwiesen, Mooren und Bachläufen auf.

Im Gemeindegebiet selbst sind größere Waldgebiete nicht vorhanden. An die nördliche Gemeindegrenze reichen von Norden und Nordwesten ausgedehnte Waldgebiete heran. Im Süden der Gemeinde grenzen ebenfalls Waldflächen aus Buchen- und Fichtenwäldern an das Gemeindegebiet.

Das Landschaftsbild wird durch einen hügeligen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Boden geprägt. Die Höhenlage beträgt im Mittel ca. 15 m über NN.

Im Süden des Gemeindegebietes unmittelbar am südlichen Stadtrand lag bis in die 30 er Jahre eine größere Wasserfläche, der Richtenberger See. Der See wird zur Zeit als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der Autobahn A 20 wiederhergestellt. Die Seeflutung hat im März 2006 begonnen.

Historische Entwicklung

Stadt Richtenberg:

Urkundlich wird Richtenberg erstmalig in der Gründungs-urkunde des Zisterzienserklosters Neuenkamp am 8. November 1231 als Dorf mit Kirche und einem Salzwerk erwähnt. Es ist aber davon auszugehen, dass Richtenberg mit zu den ältesten Ansiedlungen Pommerns gehört.

Nach der Gründung des Klosters Neuenkamp (heute Franzburg) entwickelte sich Richtenberg zu einem Markort und erhielt im 13. Jh. Stadtrecht (Erwähnung als Oppidum, 1297).

Solevorkommen verschafften der Stadt eine gewisse regionale Bedeutung.

Mehrfach von Kriegen und Bränden heimgesucht, brennt die Stadt 1728 fast vollständig ab, nur die Kirche, das Pfarrhaus und wenige Bürgerhäuser bleiben vom Feuer verschont.

Im Laufe der Jahre entstanden im Orte Webereien und im 17. Jh. vor allem Brauereien und Brennereien. Durch die Aufteilung der Domänen erwarb die Stadt größere Ländereien, so dass viele kleine Landwirtschaften entstanden. Das Handwerk hatte in Richtenberg jedoch immer eine stärkere Bedeutung als die Landwirtschaft. So gab es bis Anfang des 19 Jh. unter anderem 25 Schuster und 11 Schneider, insgesamt etwa 130 Handwerker in der Stadt. Mitte des 19. Jh. wurde die erste Großbrennerei errichtet. Mit Eröffnung der Linie Stralsund-Richtenberg- Franzburg- Tribsees erhielt die Stadt Anschluss an das Eisenbahnnetz. Die Bahnstrecke ist seit Ende des 2. Weltkriegs stillgelegt.

Weil die Wohnungsverhältnisse in der Stadt an einigen Stellen durch ihre Tiefenlage besonders schlecht waren, wurde in den

dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts eine planmäßige Erweiterung im Nordosten der Stadt um 100 Bauplätze vorgenommen. Als Zentrum der Stadt Richtenberg ist die Bebauung um den Marktplatz und um die Stadtpfarrkirche St. Nikolai anzusehen, die auf dem höchsten Punkt des Ortes, oberhalb des ehemaligen Richtenberger Sees, Anfang des 13. Jahrhunderts errichtet wurde.

Westlich der Stadt liegt das Dorf Papenhagen, das 1950 in das Stadtgebiet eingemeindet wurde. Papenhagen wurde erstmalig im Jahre 1281 erwähnt.

Ortsteil Zandershagen:

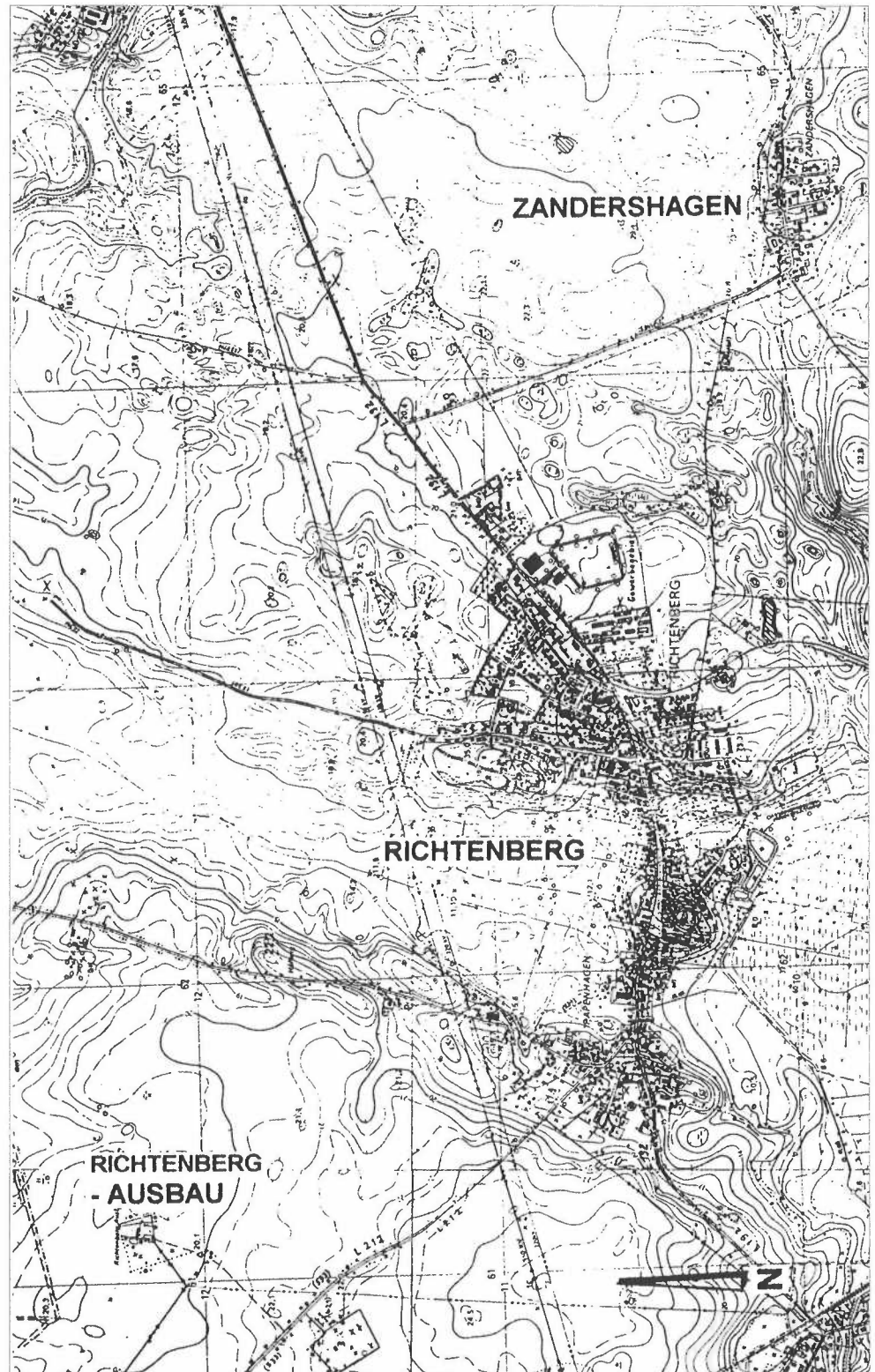
Die ehemalige Domäne Zandershagen wurde 1789 zum größten Teil an die Stadt Richtenberg verpachtet.

Der Ortsteil ist von ländlicher Siedlungsbebauung geprägt und besitzt ein abgerundetes, dörfliches Erscheinungsbild.

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsflächen der Stadt lassen sich anhand der räumlichen Lage und der Bauweise unterteilen in:

- städtisch geprägte Siedlungsflächen mit z.T. mehrgeschossiger Wohn- und Gewerbebebauung in den Bereichen um den Stadtkern
- Wohnbebauung mit überwiegend freistehender, eingeschossiger Einzelhausbebauung in den Randbereichen (Feldstraße, Mühlenberg) und Papenhagen
- 4-geschossiger Wohnungsbau aus DDR-Zeit auf dem Mühlenberg
- dörflich geprägte Siedlungsflächen in Zandershagen
- Streusiedlungen und Einzelhausbebauung, (Außenbereich nördlich von Papenhagen: Richtenberg-Ausbau)
- Gewerbegebiet am nordöstlichen Stadtrand südlich der L 192



Die Ortslagen der Stadt Richtenberg

Planungsvorgaben aufgrund überörtlicher Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Ländlicher Raum

Das Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern von 2005 legt Raumtypen fest. Danach gehört das Amt Franzburg-Richtenberg zum strukturschwachen ländlichen Raum.

Strukturschwache ländliche Räume sind gekennzeichnet durch eine geringe Bevölkerungsdichte, ein nicht ausreichendes Arbeitsplatzangebot und eine vielfach nur ungenügend ausgebaute Infrastruktur. Abwanderungstendenzen verstärken diese negativen Faktoren noch. Nur durch eine Aufwertung und langfristige Sicherung der Lebensbedingungen kann ihnen entgegengewirkt werden.

„In strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet.“¹

Daneben sollen die Bewohner ländlicher Räume eine möglichst große Vielfalt sonstiger Arbeits- und Ausbildungsplätze in zumutbarer Entfernung vorfinden. Sie sind an dafür geeigneten Standorten, insbesondere an Grundzentren, zu schaffen, beziehungsweise zu sichern.

Ebenso sollen der ländlichen Bevölkerung vielfältige und damit attraktive private und öffentliche Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung zugänglich sein. Sie sind vorrangig an geeigneten zentralen Orten zu schaffen beziehungsweise zu sichern, in manchen Bereichen aber auch durch mobile Dienste zu ergänzen.

Die Verkehrserschließung ländlicher Räume ist zu verbessern. Sie soll die Nutzung der Wirtschaftspotentiale und die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Versorgungsangeboten bestmöglich unterstützen. Dabei sollen sich die verschiedenen Verkehrssysteme und -träger ergänzen. Öffentlicher Personenverkehr ist zu sichern und auszubauen, wo damit Individualverkehr wirksam ersetzt oder ergänzt werden kann.“

Tourismusraum

Richtenberg liegt nach dem LEP M-V in einem Vorhaltsgebiet Tourismus. „In den Vorhaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.“²

^{1,2} LEP M-V

„Im Binnenland sollen die gegebenen guten Voraussetzungen für den Tourismus breiter als bisher genutzt werden. Die Erweiterung der Beherbergungskapazität hat besondere Bedeutung, wobei auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt werden soll.“³

**Zentralörtliches
System**

Das Landesraumentwicklungsprogramm legt eine Abstufung zentraler Orte und Verflechtungsbereiche fest, in denen sich die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Infrastruktur vorrangig entwickeln soll. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Stralsund / Greifswald als gemeinsames Oberzentrum, als Mittelzentrum ist Grimmen mit Sitz der Kreisverwaltung eingestuft. Die Stadt Richtenberg bildet zusammen mit der Stadt Franzburg ein Grundzentrum. Nach Aussage des LEP M-V sollen "Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen".

**Vorbehaltsgebiete
Vorsorgeräume**

Im südöstlichen Gemeindegebiet ist nach LEP M-V ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser eingetragen.
Im RROP VP ist nördlich von Richtenberg ein Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung Sand verzeichnet.

**Siedlungswesen,
Dorferneuerung,
Wohnungswesen**

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten werden.
Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Letztere soll in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen.
Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden soll sich in der Regel an ihrer Eigenentwicklung orientieren.

Wirtschaft

Die Schaffung guter Standortbedingungen in den zentralen Orten soll dazu führen, dass durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausreichend Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen werden und die Wirtschaftskraft gestärkt wird. Insbesondere soll die Infrastruktur so ausgebaut werden, dass diese Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung bilden. Die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Betrieben des Handwerks soll unterstützt werden. Bei städtebaulichen Maßnahmen sind genügend Flächen für das Handwerk vorzusehen.

**Land- und
Forstwirtschaft**

Die Landwirtschaft soll als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft in den ländlichen Räumen erhalten und weiterentwickelt werden. Sie soll dazu beitragen, die vielseitige Kulturlandschaft zu bewahren und landwirtschaftliche Betriebe als Grundelement der ländlichen Siedlungsstruktur zu erhalten.

³ LEP M-V

Landwirtschaftlich gut geeignete Flächen sollen geschützt werden. Konkurrierende Nutzungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so anzusiedeln, dass eine ökonomische landwirtschaftliche Bodennutzung weiter möglich ist.

Wälder sind als Landschaftsbestandteile mit wichtigen ökologischen Funktionen, wegen ihres volkswirtschaftlichen Nutzens und als Erholungsraum zu sichern, zu erhalten und zu pflegen. Die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege sind zu beachten.

Waldränder üben als ökologisch besonders bedeutsame Grenzbereiche zwischen Wald und offener Landschaft Schutzfunktionen für den Wald aus und sind deshalb vor Schädigungen zu schützen und in ihrer Funktion zu erhalten.

Verkehr

Auch für die ländlichen Räume muss die Erreichbarkeit der zentralen Orte mit öffentlichen Verkehrsmitteln gesichert sein. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der umweltfreundlichen Erschließung des Landes soll das Radwegenetz ausgebaut werden.

Allgemeine Leitziele

Ziel der Stadtentwicklung ist es, den derzeitigen Bevölkerungsstand zu halten und auszubauen, um die Rentabilität der Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern oder zumindest zu erhalten und damit die Attraktivität der Gemeinde zu erhöhen.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Stadt und ihre Ortsteile als Wohnstandort attraktiver werden. Das heißt, es müssen vordringlich gute Arbeitsmöglichkeiten und Arbeitsbedingungen geschaffen werden sowie gute und interessante Wohnbauflächen in ausreichender Zahl für die ortsansässigen und für neu zuziehenden Einwohner bereitgestellt werden.

Eine Voraussetzung für eine Attraktivitätssteigerung der Stadt ist die Erhaltung, Sanierung und Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen, die vorrangige Bebauung der durch Abbruch baufälliger Gebäude freigewordenen Flächen innerhalb der Ortslagen, die behutsame Erweiterung der Stadt und ihrer Ortsteile, die Rückbesinnung auf eine regionale Architektur und die Erhaltung und Pflege der Natur.

Eines der vordringlichsten Ziele ist jedoch, die vorhandenen Arbeitsplätze durch Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu sichern und auszubauen sowie ausreichend Flächen für die Entwicklung von Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und touristischen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

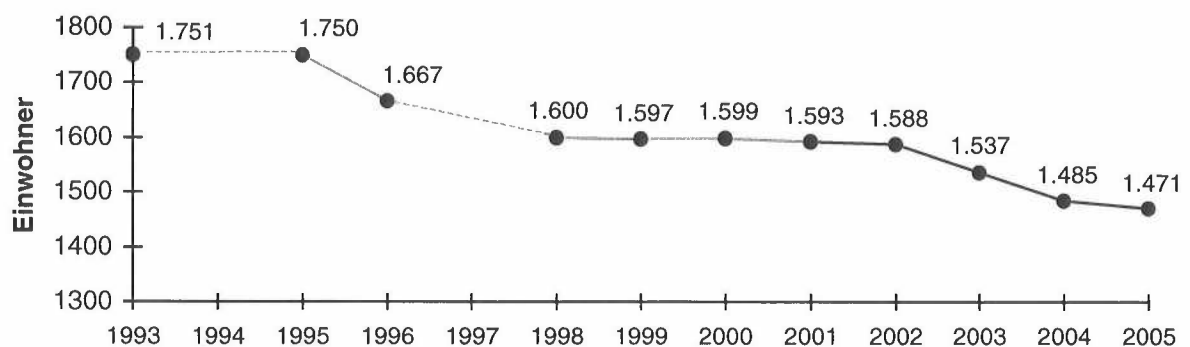
Bevölkerungs- entwicklung

Ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Größenordnung künftiger Siedlungsentwicklungen, der Verkehrsplanung, bei der Bemessung von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Sozialeinrichtungen ist die künftige Bevölkerungsentwicklung.

Lies sich nach der deutschen Einheit noch keine langfristige Prognose der Bevölkerungsentwicklung erstellen da keine verlässlichen Daten vorlagen, so zeichnet sich seit einigen Jahren in Richtenberg, wie im gesamten östlichen Mecklenburg-Vorpommern, ein anhaltender und deutlicher Bevölkerungsrückgang ab. Dieser Rückgang ist zum einen auf die sehr niedrige Geburtenrate und die damit zusammenhängende, zunehmende Überalterung der Bevölkerung zurückzuführen. Zum anderen auf die in den letzten Jahren verstärkte Abwanderung junger, aktiver Menschen mit guter Ausbildung auf der Suche nach Arbeitsplätzen in die Städte oder die westlichen Bundesländer. Zwischen 1993 und 2005 hat die Bevölkerung der Stadt von 1751 Einwohnern um 280 EW auf 1471 Einwohner abgenommen, das entspricht einem Rückgang von 16%. Besonders stark war der Rückgang zwischen 1995 und 1998 und seit 2002 bis heute.

Das Berlin-Institut prognostiziert in der Studie „Deutschland 2020“ für den LK Nordvorpommern eine Bevölkerungsentwicklung von – 4,9 bis 0 % für die Jahre 2000 bis 2020, was zwar eine weitere Abnahme der absoluten Einwohnerzahl, aber eine Abschwächung der negativen Entwicklung bedeuten würde. Es muss Ziel der Gemeinde sein, die Einwohnerzahl Richtenbergs zu stabilisieren um die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur zu erhalten.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Richtenberg zwischen 1993 und 2005



Der Ortsteil Zandershagen hat die negative Bevölkerungsentwicklung nicht mitgemacht. In dem dörflich geprägten Ortsteil ist die Einwohnerzahl mit 65 Einwohnern in 2004 nahezu konstant geblieben. (66 EW im Jahre 2000).

Erläuterung zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bauflächen

Stadt Richtenberg

Die bescheidene bauliche Erweiterung der Gemeinde soll sich ausschließlich in der Stadt Richtenberg entwickeln.

Neue Bauflächen sind stadträumlich so angeordnet, dass die bestehenden Lücken im Siedlungsgefüge geschlossen und die Stadt zur freien Landschaft hin abgerundet wird. Dabei ist auf die naturräumlichen Vorgaben und die historische Entwicklung der Stadt Rücksicht genommen worden.

Die Lage des historischen Stadtkerns um die Kirche und den Markt - auf einem Hügel inmitten von Moorniederungen - ermöglicht leider nicht die wünschenswerte konzentrische Entwicklung der Siedlungsflächen um das Stadtzentrum. Auch in der Vergangenheit fanden die wesentlichen

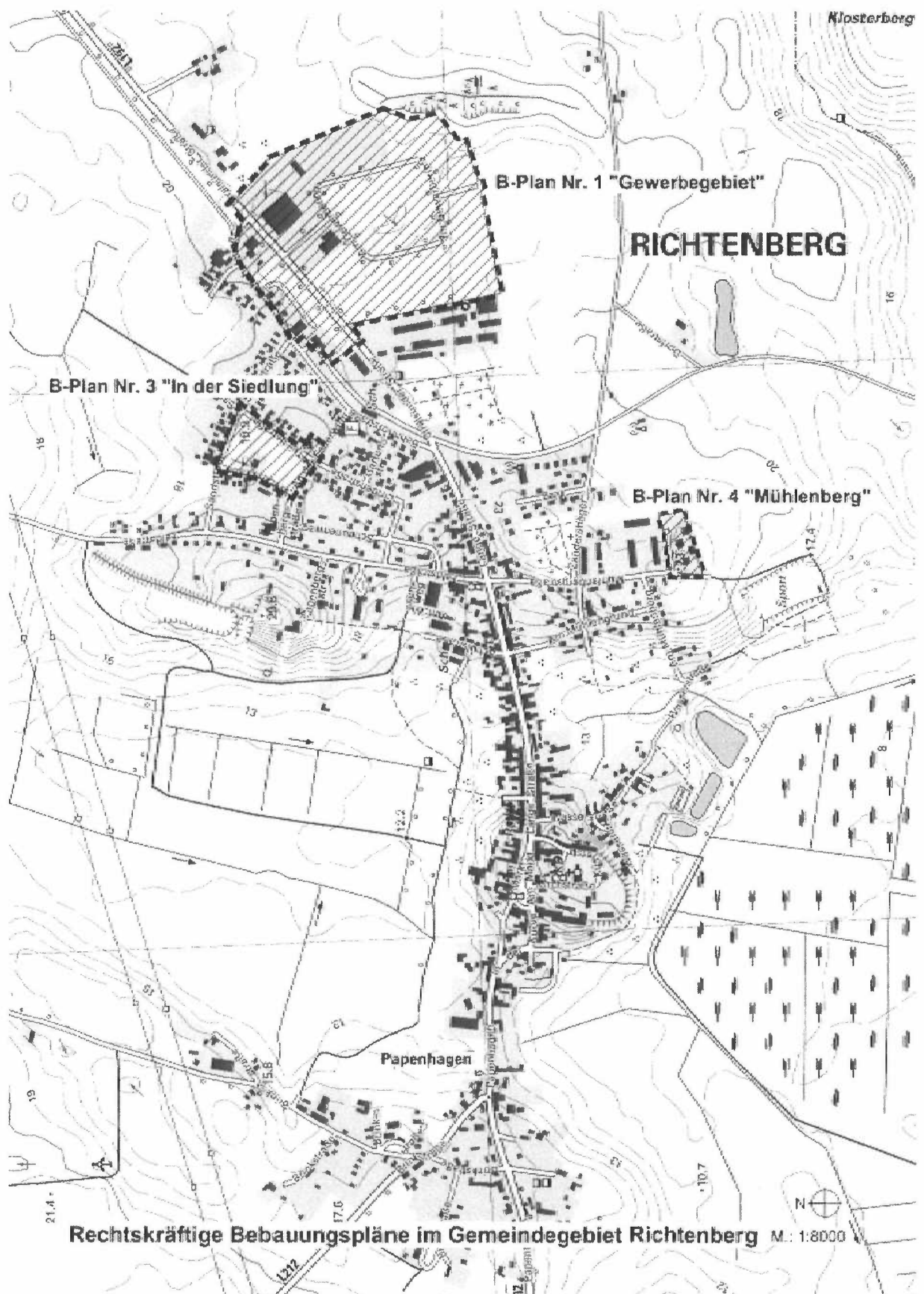
Stadterweiterungen östlich des Stadtkerns auf der "Hochfläche" des Mühlenberges statt, da eine Erweiterung um Markt und Kirche wegen des schlechten Baugrundes nicht möglich war.

Ein Großteil des Baulandbedarfs kann innerhalb der bestehenden Bauflächen durch die Schließung vorhandener Baulücken oder nicht bebauter Grundstücke gedeckt werden. Dies gilt für Wohnbauflächen ebenso wie für gemischte Bauflächen. Erhebliche Einschränkungen für die Bebauung bestehen allerdings durch die vorhandenen Verkehrsemissionen der Ortsdurchfahrt der L 192 für die Baulücken in der Lange Straße, der Straße „In der Kurve“ und der Dorfstraße.

In den gemischten Bauflächen entlang der Ortsdurchfahrt der L 192, stehen ca. 10 Flächen unterschiedlicher Größe in mehreren Baulücken - mit Einschränkungen durch Emissionen und dem damit verbundenen erhöhten baulichen und finanziellen Aufwand - zur Verfügung.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „In der Siedlung“ stehen derzeit (Nov. 05) noch 14 kleine Baugrundstücke mit insgesamt 0,75 ha Fläche für freistehende Einfamilienhausbebauung zur Verfügung. Entsprechend der Bautätigkeit der letzten Jahre deckt dies den voraussichtlichen Bedarf der nächsten Jahre ab.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Auf dem Mühlenberg“ sind keine Baugrundstücke mehr verfügbar.



Wohnbauflächen (W)

Die Stadt Richtenberg verfügt derzeit über 36,93 ha die als Wohnbauflächen eingestuft werden.

Ein Teil des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs kann innerhalb der vorhandenen innerstädtischen Wohnbauflächen auf Baulücken und noch nicht bebauten Grundstücken derzeitiger Neubaugebiete gedeckt werden. Die Nutzung bereits erschlossener, integrierter Standorte hat grundsätzlich Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. In diesen Baulandreserven sind jedoch, vor allem im Innenstadtbereich, nur geringe Flächen für freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser vorhanden, der Bauform, die im ländlichen Raum überwiegend nachgefragt wird. Die innerstädtischen Baulandreserven reichen aus, den Baulandbedarf für den Bau von Reihenhäusern sowie von Geschoss- und Mehrwohnungsbau langfristig abzudecken.

Der zukünftige Bedarf an Bauflächen entspringt nur zum geringen Teil aus Baulandbedarf für neu zuziehende Einwohner. Im überwiegenden Maße entsteht er aus dem steigenden Bedarf an Wohnfläche/Einwohner (gegenüber den alten Bundesländern besteht hier immer noch ein erheblicher Nachholbedarf) und der Nachfrage nach Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser. Diese Wohn- bzw. Hausform lässt sich in die bestehende Struktur der Innenstadt kaum integrieren, ohne dass Stadtbild und Stadtstruktur zerstört werden.

Neue Wohnbauflächen

Insgesamt werden 2,62 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Durch die Ausweisung schafft die Stadt die Voraussetzungen, dass dem steigenden Wohnraumbedarf entsprochen werden kann und gleichzeitig Bauflächen für eine bescheidene positive Bevölkerungsentwicklung in Reserve gehalten werden kann.

Um Alternativen zu den Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet „In der Siedlung“ und in den Baulücken entlang der Lange Straße und des Marktplatzes anbieten zu können, werden drei kleinere Wohnbauflächen neu ausgewiesen.

Mühlenberg

Am Mühlenberg, ca. 2,35 ha in zwei Teilflächen von 1,49 ha und 0,86 ha.

Der Mühlenberg liegt ca. 500 m östlich des Stadtzentrums und südlich der L 192. Die vorhandene Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und aus viergeschossigem Geschosswohnungsbau. Östlich des bestehenden Geschosswohnungsbaus und südlich des Zandershäger Weges wird eine Fläche von 1,49 ha vorwiegend für den ein- und zweigeschossigen, verdichteten Wohnungsbau

ausgewiesen. Westlich der Mühlenbergstraße, unmittelbar anschließend an die bestehende Bebauung und am nördlichen Rand der Grünfläche mit der Zweckbindung Sport und Freizeit, wird eine Wohnbaufläche mit 0,86 ha für den verdichteten Eigenheimbau (Reihenhäuser und Hausgruppen) sowie für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung dieser Erweiterungsflächen wird durch verbindliche Bauleitpläne geregelt.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen runden die vorhandene Bebauung gegen die freie Landschaft hin ab und schaffen einen verträglichen Übergang von den viergeschossigen Wohnblocks aus DDR-Zeit zur freien Landschaft.

Zu den Einrichtungen für Richtfunkverbindungen wird ein Mindestabstand von 100 m eingehalten. Erschlossen werden die Flächen über den Zandershäger Weg und die Mühlenbergstraße, die auch Erschließungsstraße für die Sportflächen am Mühlenberg ist. Der vorhandene Straßenraum ist ausreichend dimensioniert, sodass Konflikte nicht zu erwarten sind.

Mögliche Konflikte mit den Sport- und Spielflächen durch Lärmimmissionen werden durch ausreichende Abstände entsprechend den gültigen Richtlinien, durch die Anordnung von weniger lärmintensiven Nutzungen (Sportarten) an die Randzonen sowie die großzügige Eingrünung des gesamten Sport- und Freizeitbereiches vermieden.

Sandstraße

An der Sandstraße (östlich der Feldstraße), ca. 0,27 ha
Durch diese Wohnbaufläche wird eine größere Lücke in der Straßenrandbebauung der Sandstraße am nördlichen Stadtrand geschlossen, die Erschließung ist vorhanden. Entsprechend der städtebaulichen Struktur der umgebenden Bebauung eignet sich diese Fläche vornehmlich für freistehende Einzelhäuser.

Zusammenstellung

Mühlenberg (Ost)	1,49 ha
Mühlenberg (West)	0,86 ha
Sandstraße	0,27 ha
Gesamtzuwachs	2,62 ha

Zandershagen

Zandershagen liegt ca. 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt im Südosten der Stadt und ist über eine Gemeindestraße an die L192 angeschlossen. Ein Spurplattenweg führt vom Mühlenberg südlich des Gewerbegebietes zur Gemeindestraße und ist die kürzeste und schnellste Verbindung in die Stadt.

Nach Süden ist Zandershagen über einen Spurplattenweg an die L 222 Franzburg - Abtshagen angeschlossen. Diese Straßenverbindung dient bei kurzzeitiger Sperrung oder Überlastung der L 192 in Richtenberg als Umgehungsstraße

der Innenstadt. Von Seiten der Stadt Richtenberg besteht keine Absicht, diese Querspange zwischen den zwei Landesstraßen auszubauen.

Der Ortsteil Zandershagen ist geprägt von ländlicher, eingeschossiger Siedlungsbebauung und bildet mit seinen großen Haus- und Nutzgärten ein abgerundetes, dörfliches Erscheinungsbild. Im Ort ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb vorhanden, ansonsten wird die Landwirtschaft ausschließlich als Nebenerwerb betrieben. Für die Anwohner bestehen wegen der Siedlungsgröße (65 Einwohner) und der Nähe zur Stadt keine kommunalen Einrichtungen oder Versorgungsmöglichkeiten.

Die Ortslage Zandershagen (6,60 ha) ist im Planteil als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gekennzeichnet. Hierzu sind alle bebauten und in geringem Maße auch weiterhin zu bebauenden Siedlungsflächen zusammengefasst. Alle nach § 2 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungsarten sollen hier entwickelt werden. Der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb wird durch § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem Bestand gesichert.

Um die dörfliche Siedlungsstruktur auch bei einer Bebauung der Freiflächen innerhalb der Ortslage zu erhalten, wird für das Maß der baulichen Nutzung eine Obergrenze von GRZ 0,1 festgeschrieben.

Gemischte Bauflächen (M)

Der dargestellte Bestand von 19,51 ha gemischter Bauflächen in der Stadt Richtenberg entspricht der derzeitigen Nutzung. Diese für gewachsene Städte typische Mischnutzung mit Handel, öffentlichen und privaten Dienstleistungsbetrieben, kleinen Gewerbebetrieben und Wohnen wird weiterhin beibehalten.

Die bestehenden gemischten Bauflächen liegen ausnahmslos entlang der Ortsdurchgangsstraße (L 192) mit Schwerpunkt um den Markt und den westlichen Stadtbereich (Papenhagen), sowie am Ortsausgang Richtung Steinhagen in unmittelbarer Nähe der gewerblichen Bauflächen.

Nördliche Promenade

Eine Neuausweisung gemischter Bauflächen wird zwischen der nördlichen Straßenrandbebauung der Lange Straße und der nördlichen Promenade mit einer Größe von ca. 1,94 ha vorgenommen. Die Flächen liegen unmittelbar am Stadtkern und werden über die nördliche Promenade erschlossen. Durch die Ausweisung der direkt am Stadtzentrum liegenden Flächen wird erreicht, dass die teilweise sehr großen Grundstücke baulich genutzt werden können und die Neubautätigkeiten sich nicht ausschließlich auf die Randbereiche der Stadt beschränken. In diesen Mischgebieten soll der Gebietscharakter der gewachsenen Stadt mit dem

gleichberechtigten und gleichrangigen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten entsprechend der bestehenden angrenzenden Nutzungen weitergeführt werden.

In den gemischten Bauflächen sollen Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben auf die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen beschränkt werden. Demnach sind zulässig:

- Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude, • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • sonstige Gewerbebetriebe und • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Andere Gewerbebetriebe, auch wenn sie nach § 6 BauNVO in der M-Fläche zulässig sind, sollen im Gewerbegebiet angesiedelt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung dieser Flächen wird durch einen verbindlichen Bauleitplan geregelt.

Gewerbliche Bauflächen (G)

Der zukünftige Bedarf an gewerblichen Bauflächen lässt sich nicht mit ausreichender Sicherheit vorhersagen da keine gesicherten Prognosen vorliegen oder gegeben werden können. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen hängt zudem wesentlich vom Erfolg wirtschaftspolitischer Bemühungen um die Ansiedlung neuer Betriebe ab. Für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und damit die Sicherung der Arbeitsplätze ist neben dem Wirtschaftszweig Fremdenverkehr und Erholung (Dienstleistungsbereich) auch der gewerbliche Zweig von Bedeutung.

Für die Aussiedlung vorhandener störender Gewerbebetriebe und Betriebe, die infolge mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten aus dem Innenstadtbereich (Misch- und Wohnbauflächen) aussiedeln wollen, sind ausreichend Ersatzflächen einzuplanen.

Am östlichen Stadteingang, unmittelbar südlich der L 192, liegt das Gewerbegebiet. Die vorhandene und erschlossene 11,02 ha große Fläche ist derzeit nicht voll ausgenutzt. Da der Bestand an gewerblichen Bauflächen über dem landesplanerischen Richtwert liegt, werden keine weiteren gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

Bei der Berechnung der Gewerbeflächen wurde berücksichtigt, dass die Stadt Franzburg bedingt durch die Lage der Stadt zum Landschaftsschutzgebiet "Hellberge" sowie umfangreicher Trinkwasserschutzzonen, in ihrer F-Planung keine Ausweisung von Gewerbeflächen vornehmen wird die über den derzeitigen Bestand hinausgehen. Die Stadt Franzburg hat die Absicht bekundet, bei Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen vor einer Neuausweisung eigener Flächen auf die Gewerbeflächen der Stadt Richtenberg zurückzugreifen.

Bei einem erhöhten Bedarf an Gewerbeflächen am Standort Richtenberg, womit mittelfristig allerdings nicht gerechnet wird, hat die Stadt die Möglichkeit über eine Änderung des Flächennutzungsplans die gewerbliche Baufläche an der Südseite des vorhandenen Gewerbegebietes zu erweitern.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine 3,28 ha große Fläche als Sondergebiet für Handel ausgewiesen. Aussagen zu dieser Fläche sind im Absatz Sondergebiete enthalten.

Flächenbilanz

Zusammenfassung der Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen einschl. Sonderbaufläche Handel :

		Bestand	Neuauweisung	Gesamt
Wohnbauflächen	W	36,93 ha	2,62 ha	39,55 ha
Wohnbauflächen OT Zandershagen	WS	6,60 ha	-	6,60 ha
Gemischte Bauflächen	M	19,51 ha	1,94 ha	21,45 ha
Gewerbliche Bauflächen	G	11,02 ha	-	11,02 ha
Sonderbaufläche Handel	SOHan	3,28 ha	-	3,28 ha
		77,34 ha	4,56 ha	81,90 ha

Sonderbauflächen (SO)

Freizeit und Erholung (SOFREI)

Die Gemeindegebiete der Städte Richtenberg und Franzburg liegen in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Im Sinne der besonderen natürlichen Eignung und der gewünschten Tourismusentwicklung wird auch die Wiederherstellung des Richtenberger Sees unterstützt. Um den See auch für den Fremdenverkehr erschließen zu können, ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung dargestellt.

Lage und Größe der Sonderbaufläche:

Am südlichen Stadtrand, unmittelbar am Richtenberger See auf den aufgeschütteten Flächen der ehemaligen Kläranlage und südlich der südlichen Promenade.

Größe der Fläche ca. 5,08 ha.

Durch die Ausweisung der Sonderbaufläche zwischen dem südlichen Stadtrand und dem Richtenberger See besteht für die Stadt die Möglichkeit, den Richtenberger See für eine bescheidene Entwicklung eines sanften und umweltverträglichen Tourismus zu nutzen. Konkrete Nutzungsvorstellungen, die einerseits die Priorität der Belange des Naturschutzes - die Erreichung und nachhaltige Sicherung der Kompensationsziele - berücksichtigen, andererseits aber die berechtigten Interessen der Stadt Richtenberg an der

Entwicklung eines sanften Tourismus ermöglichen, werden derzeit erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die naturschutzfachlichen Belange werden in einem verbindlichen Bauleitplan gesichert.

**Sonderbaufläche
Einzelhandel (SOHAN)**

Am Nordwestrand der gewerblichen Baufläche, unmittelbar an der L 192 am östlichen Stadteingang ist eine 3,28 ha große Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1. Danach ist die Sonderbaufläche in drei Teilbereiche für Baustoffhandel und Baumarkt (insgesamt max. 8950 m² Verkaufsfläche), großflächigen Einzelhandel (bis 2700 m² Verkaufsfläche) und Lebensmittelmarkt (bis 1410 m² Verkaufsfläche) aufgeteilt. Da in dieser Fläche noch ausreichende Reserven vorhanden sind, besteht keine Absicht einer Erweiterung.

Windkraftanlagen

Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Richtenberg sind im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern keine Eignungsräume für Windenergieanlagen eingetragen. Im nordwestlichen Gemeindegebiet unmittelbar nördlich des Ortsteils Papenhagen befinden sich drei Windkraftanlagen im Bestand.

Der Regionale Planungsverband Vorpommern fasste am 18.03.1998 den Beschluss, die im Rahmen der Abwägung zum 2. Beteiligungsverfahren des Entwurfs des RROP Vorpommern überarbeiteten Eignungsflächen für die Windenergienutzung zu bestätigen. Dabei wurde die ehemals im Kartenwerk zum RROP Vorpommern ausgewiesene Windeignungsfläche Richtenberg-Papenhagen jedoch nicht beschlossen, da für diese die Restriktionen des Arten- und Lebensraumpotentials in der Stufe hoch bis sehr hoch (Kategorie 3 - Abschlusskriterium) gelten.

Die drei bestehenden Anlagen genießen Bestandschutz.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinbedarf

Schule, Kindergarten an der Schulstraße	0,65 ha
Rathaus Lange Straße 3	0,23 ha
Kirche	1,10 ha
<u>zusammen</u>	<u>1,98 ha</u>

Da sich der Flächennutzungsplan auf die Grundzüge der Bodennutzung beschränken muss, werden nur jene

Einrichtungen für den Gemeinbedarf dargestellt, deren Bedeutung über den engeren örtlichen Bereich hinausreicht.

Folgende Einrichtungen sind nachrichtlich übernommen:

- Städtische Verwaltung im Rathaus, Lange Straße
- Evangelische Kirche in der Kirchstraße
- Grundschule in der Schulstraße
- Städtische Kindertagesstätte in der Bahnhofstraße
- Städtischer Hort in der Schulstraße
- Feuerwehr in der Bahnhofstraße
- Rettungswache für den Landkreis NVP
- Katholisches Pfarramt in der Straße "In der Kurve"
- Kulturhaus in der Wasserstraße
- Freizeit- und Bildungseinrichtung in der Feldstraße

Andere Ausweisungen öffentlicher Einrichtungen sind durch die Stadt nicht vorgenommen worden. Nach der Baunutzungsverordnung sind "Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" in Wohn- und Mischgebieten zulässig. Die Einrichtungen sind gegebenenfalls aus der Baufläche zu entwickeln.

In der Nachbargemeinde Franzburg sind zudem vorhanden:

- die Verwaltung des Amtes Franzburg - Richtenberg
- Kindergarten
- Regionale Schule mit Grundschule
- Gymnasium
- Lern- und Geistigbehindertenschule
- Alten- und Pflegeheim

Diese Einrichtungen werden, bedingt durch die enge räumliche und historische Verflechtung der beiden Städte und durch die gemeinsame Funktion eines Grundzentrums auch der Infrastruktur der Stadt Richtenberg zugerechnet.

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Straßenverkehr

Dargestellt ist die Landesstraße L 192, die das Gemeindegebiet von der südwestlichen bis zur nordöstlichen Gemeindegrenze durchquert. Sie hat die Funktion einer Nebenstrecke (Entlastung) der B 105 zwischen Rostock und Stralsund und ist erheblich belastet. Durch die Autobahn (A20) hat die L 192 als Erschließungsstraße für den Landkreis Nordvorpommern, die kreisfreie Hansestadt Stralsund und die Insel Rügen eine zusätzliche Bedeutung erhalten und die Verkehrsemissionen

weiter erhöht, sodass die innerörtlichen Verkehrsemissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 beträchtlich übersteigen. Es wird jedoch erwartet, dass sich mit der Fertigstellung der A 20 im Dezember 2005 ein Großteil der Verkehrsströme von der L 192 auf die A 20 verlagert und die Emissionen zurückgehen. Bei der Bebauung der Baulücken an der Ortsdurchfahrt der L 192 sind die erhöhten Emissionen zu beachten und durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.

Weiter ist die Landesstraße L 212 eingetragen, die von Richtenberg nach Velgast führt und das Gemeindegebiet im nordwestlichen Bereich quert.

Die Gemeindestraße von der L 192 nach Zandershagen dient ausschließlich der örtlichen Erschließung.

Als innerörtliche Erschließungsstraßen ist die Mühlenbergstraße eingetragen. Sie dient der Erschließung der südlichen Wohngebiete und der Sportflächen.

Radwege

Vorhanden und im Planteil dargestellt ist die Radwegeverbindung Franzburg - Richtenberg - nordöstlicher Ortsausgang Richtung Stralsund - Steinhagen auf der Trasse der stillgelegten Bahnstrecke als Teil des europäischen Radfernweges "Mecklenburger Seenplatte - Rügen"

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und den Anforderungen einer verstärkten touristischen Entwicklung gerecht zu werden, sollen alle Straßen und Wegeverbindungen zu den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden mit separaten Radwegen neben der Straße oder als Radwege gestaltet und ausgebaut werden.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)

Trinkwasser- versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die regionale Wasser- und Abwassergesellschaft REWA mbH. Hinsichtlich der Sicherstellung der Wasserversorgung gibt es im Gemeindegebiet keine Versorgungsprobleme. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Abwasserbeseitigung

Für die Stadt Richtenberg wurde ein Generalentwässerungsplan erstellt.

In Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt ist zwischenzeitlich durch entsprechende Kanalbaumaßnahmen die abwasserseitige Erschließung der Ortslage Richtenberg nahezu abgeschlossen worden.

Das anfallende Abwasser wird zur Kläranlage Franzburg übergeleitet.

Die Schließung der vorhandenen Oxidationsteichanlage der Stadt am Ortsrand ist erfolgt. Diese Maßnahme kommt der Planungsabsicht, den Richtenberger See als Naherholungsgebiet wieder herzustellen, sehr entgegen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung, für Straßen und Plätze durch oberirdische Rinnen und Straßengräben zur nächsten Vorflut oder Versickerungsfläche. Da Richtenberg von einigen Vorflutgräben, die zum Teil unabhängig voneinander sind, umgeben ist, bereitet die Beseitigung des Niederschlagswassers keine Probleme.

Der Ortsteil Zandershagen sowie einige Randbereiche der Stadt sind nicht an das zentrale Abwassernetz angeschlossen, die Abwasserbeseitigung erfolgt über grundstücksbezogene Kleinkläranlagen. Das anfallende Regenwasser wird entsprechend § 39 Abs. 3 LWaG auf den Grundstücken versickert.

Für das Sondergebiet Freizeit und Erholung unmittelbar am Richtenberger See wird das Konzept der Abwasserentsorgung für den Bereich zwischen Wasserstraße und „Am Mühlenberg“ im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans überarbeitet.

Abfallentsorgung

Der Landkreis Nordvorpommern ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Einsammeln und Befördern der auf seinem Gebiet anfallenden Abfälle zuständig. Für das Einsammeln und den Transport ist eine private Firma beauftragt. Im Rahmen des Dualen Systems werden die verschiedenen Abfallsorten getrennt, um eine hohe Wiedernutzung der Wertstoffe zu erreichen. Auf dem Gemeindegebiet gibt es keinen Abfallentsorgungsstandort. Der Restmüll wird zur Reststoffdeponie des Landkreises Nordvorpommern nach Camitz gebracht.

Energieversorgung Strom

Nachrichtlich übernommen wurden die 110 und 220 kV Freileitungen der EON.edis AG und der Vattenfall Europe Transmissions GmbH, die das Gemeindegebiet mehrfach durchqueren. Diese Freileitungen sind Bestandteil der als Plangrundlage verwendeten topographischen Karte.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind zwischen Wohnbebauung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen und den äußeren Leiterseilen ein Mindestabstand von 10 m (110-kV) bzw. 15 m (220-kV) einzuhalten.

Gas

Die Hauptleitungen für die Versorgung mit Gas (Hochdruckleitung) sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Hauptleitungen für die Versorgung mit Wasser sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Richtfunkverbindung

Über das Plangebiet führt eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Der Sendemast steht südlich des Gewerbegebietes auf dem Mühlenberg. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, gilt in diesem Bereich eine Bauhöhenbeschränkung von 42 m, bezogen auf NN - das sind ca. 17 m über Grund. Diese Höhenbeschränkungen sind bei Bauvorhaben zwingend zu beachten.

Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand besteht im Plangebiet für folgende Flächen der Verdacht auf erhebliche Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. der Verdacht auf eine Umweltgefährdung infolge von Abfallablagerungen (Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern).

Kennzeichnungspflichtige Altlasten gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind im Planteil gekennzeichnet, wenn für die Altlastverdachtsflächen eine bauliche Nutzung beabsichtigt ist.

Folgende Altlastverdachtsflächen sind gekennzeichnet:

- Metallverarbeitung Richtenberg, Lange Straße
mögliche Altlasten: Entrostungs-, Entfettungs-, Korrosionsschutzmittel. Hier ist keine sensible Nutzung möglich, die Untersuchung und Überwachung läuft, eine Sanierung ist erforderlich.
- Sägewerk Papenhagen
mögliche Altlasten: Holzschutzmittel, Mineralölkohlenwasserstoffe. Hier ist ein Gutachten bei einer Wohnbebauung oder der Anlage einer sonstigen intensiven Nutzung erforderlich.

Folgende Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen liegen außerhalb der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen oder von Menschen intensiv genutzten Flächen (einschließlich Dauerkleingärten):

- Stadtdeponie südlich der Kirche, am/im ehemaligen Richtenberger See, Siedlungsabfall. Hier ist eine Sicherung der Altablagerung vor der Renaturierung des Sees erforderlich. (im Planteil gekennzeichnet)
- Altablagerung am Hufberg, Siedlungsabfall (im Planteil gekennzeichnet)
- ehemalige Bohrungen nach Erdöl / Erdgas (E Ric 13/66, E Ric 13A/66, E Ric 15/79, E Ric 16/80, E Ric 17/81, E Ric 5/65), mögliche Altlasten: Mineralölkohlenstoffe, Bohrzusätze

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)

Die Stadt hat, gemessen an ihrer bebauten Fläche, einen überdurchschnittlichen Anteil an öffentlichen Grünflächen von rund 14,95 ha.

Sie liegen im Wesentlichen im südlichen Bereich der Stadt, umfassen Neuen Friedhof (1,12 ha), Alten Friedhof (3,62 ha), Dauerkleingärten (1,54 ha) sowie Sportanlagen (5,39 ha) und eine als Parkfläche dargestellte Grünfläche (2,17 ha) zwischen den Kleingärten am Mühlenberg und der Bebauung an der Wasserstraße. Weiter ist an der Bahnhofstraße eine kleine Grünfläche (0,73 ha) mit großem Baumbestand dargestellt.

Östlich des Gewerbegebietes wird ein Grünstreifen (0,74 ha) ausgewiesen. Alle Grünflächen werden weiterhin von Bebauung freigehalten.

Die Grünflächen teilen sich, entsprechend ihrer Funktion auf in:

Sport- und Freizeitanlagen

Im Süden der Stadt zwischen Mühlenberg und Richtenberger See ist eine 5,39 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport ausgewiesen. Der vorhandene Sportplatz ist in diese Grünfläche integriert. Zusätzliche Sport-, Bolz-, Kinderspiel- und Abenteuerspielplätze werden in der Grünfläche angelegt. Aus planerischer Sicht müssen in der nachfolgenden Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Minimierung eventueller Nutzungskonflikte zwischen den Flächen für Sport und Freizeit und den Wohnbauflächen am Mühlenberg berücksichtigt werden (z.B.: Eingrünung als Pufferzone).

Die an den Sportplatz angrenzende alte, nur noch in Resten erhaltene Schießsportanlage wird wegen der Renaturierung des Richtenberger Sees sowie ihrer Lärmemissionen aufgegeben. Da sie zu den privilegierten Vorhaben nach BauGB zählt, kann sie gegebenenfalls an einem geeigneten Standort im Außenbereich angesiedelt werden.

Ein bedarfsgerechter Ausbau der Erschließungsstraße für die Sportanlagen Am Mühlenberg ist ohne Eingriffe in die Stadtstruktur möglich.

Friedhöfe

Die beiden Friedhöfe "Alter Friedhof" (3,62 ha) und "Neuer Friedhof" (1,12 ha) mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,74 ha werden als ausreichend angesehen. Eine Erweiterung des alten Friedhofs nach Süden ist möglich.

Dauerkleingärten

Südlich der Lange Straße und westlich des Mühlenberges liegt ein Kleingartengebiet mit einer Fläche von ca. 1,54 ha.

Die Stadt beabsichtigt nicht, weitere Flächen für Dauerkleingärten als Ersatz für die entfallenden Flächen an der

Hausgärten

südlichen Promenade (zukünftig Seefläche und Sondergebiet Freizeit und Erholung) bereitzustellen.

Innerhalb der Wohnbaufläche, in dem Quartier zwischen Bahnhofstraße, Sandstraße, Teichstraße und An der Feuerwehr ist eine 0,41 ha große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten dargestellt. Die vorhandenen großen Gärten sollen als solche erhalten werden, eine rückwärtige Bebauung ist hier nicht vorgesehen.

Weiter ist zwischen der Bebauung an der Sandstraße und der Flächenausweisung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleichsfläche für Bauflächenausweisungen vorgesehen ist, eine Grünfläche (1,75 ha) mit der Zweckbestimmung Hausgärten dargestellt.

Schutzgrün

Um das vorhandene Gewerbegebiet im Osten der Stadt ist ein Grünstreifen (ca. 0,93 ha) ausgewiesen. Der Grünstreifen dient zur Minderung der Immissionen und als Sichtschutz. Der Grünstreifen ist Bestandteil der Flächen für notwendige Ausgleichsmaßnahmen.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 BauGB)

Trinkwasserschutz

Nach den Vorgaben des LEP M-V und des RROP VP gehört das Gemeindegebiet der Stadt Richtenberg nicht zu den Vorranggebieten für die Trinkwasserversorgung.

Nach Angaben des Geologischen Landesamtes M-V liegt der Planungsraum außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Nachrichtlich übernommen wurde die Wasserschutzzone III B der Trinkwasserfassung „Franzburg-neu“ in den Hellbergen. Die Schutzzone umfasst einen Großteil des Abtshäger Waldes und die nördlich anschließenden Flächen. Sie reicht bis an den südlichen Ortsrand des Ortsteils Zandershagen und umfasst weiter die östlich gelegenen Flächen bis zum Schleusengraben im Norden und der östlichen Gemeindegrenze.

Richtenberger See

Die Wiederherstellung des Richtenberger Sees ist eine Kompensationsmaßnahme für die Bundesautobahn A20, Streckenabschnitt Tribsees – Grimmen-West. Der See wird nach der Flutung eine Größe von ca. 128 ha erreichen, von denen ca. 66,7 ha auf Richtenberger Gemarkung liegen.

Da der See eine Ausgleichsmaßnahme und damit eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist, kann die Wasserfläche nur sehr beschränkt touristisch genutzt werden.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4 BauGB)

Das RROP VP weist nördlich des Ortsteils Papenhagen ein Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung (Sand) aus. Diese oberflächennahen Bodenschätze der Region sind zur Deckung des langfristigen Bedarfs für die Rohstoffversorgung zu sichern. Das Gebiet ist nachrichtlich dargestellt.

Die Solevorkommen im westlichen Stadtbereich und in der Umgebung des Richtenberger Sees sind noch nicht untersucht. Sie ließen sich zur Gesundheitspflege nutzen.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4 BauGB)

Landwirtschaftliche Flächen

ca. 1.364 ha Gesamtfläche

Im Gemeindegebiet überwiegt die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen als Ackerland. Grünlandnutzung ist lediglich in den Niederungsgebieten nördlich der Stadt und nordöstlich des Ortsteils Zandershagen vorhanden. Besondere Vorranggebiete für Ackerflächen mit Bodenwerten überdurchschnittlicher Güte liegen nicht im Gemeindegebiet. Die Ackerflächen sind entsprechend ihrer natürlichen Standorteignung in ihrer Funktion zu erhalten, wobei die derzeitigen, aufgrund der Intensivnutzung bestehenden negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt reduziert werden müssen.

Angestrebt wird eine Wiedervernetzung von ausgeräumten Landschaftsflächen durch die Anlage von Heckenanpflanzungen entlang von Wirtschaftswegen, Rad- und Wanderwegen. Neben der Steigerung des Naherholungswertes der Landschaft dienen Hecken auch als Erosionsschutz und sichern damit langfristig die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit.

Waldflächen

Im Gemeindegebiet sind keine großen Waldflächen vorhanden. Lediglich einige größere Baumgruppen mit zusammen knapp 6,4 ha Fläche sind, über das gesamte Gemeindegebiet verstreut, vorhanden. Die wirtschaftliche Nutzung oder der Erholungswert der Baumgruppen spielt daher keine Rolle, bedeutend ist die ökologische Wertigkeit dieser Flächen. Daher sind diese Baumbestände entsprechend der natürlichen Vegetation zu erhalten und zu ergänzen.

Bei der Betrachtung dieses geringen „Wald“flächenanteils, bezogen auf die Gesamtgröße des Gemeindegebietes, ist zu berücksichtigen, dass große zusammenhängende Waldgebiete im Norden (Endinger Forst) und im Süden (Abtshagener Forst) bis unmittelbar an die Gemeindegrenze heranreichen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der Planzeichnung dargestellt:

- eine ca. 3,1 ha große Fläche südöstlich des Gewerbegebietes
- eine ca. 4,6 ha große Fläche südlich des neuen Friedhofs
- eine ca. 0,5 ha große Fläche auf dem Mühlenberg unmittelbar östlich des Radfernweges
- eine 3,5 ha große Fläche zwischen der Feldstraße und der Bahnhofstraße nördlich der Sandstraße
- der Richtenberger See mit der Uferzone (Schilfgürtel) und dem Zandershäger Graben ca. 84,7 ha

davon sind:

- ca. 67 ha Seefläche
- ca. 7,8 ha Ufer und Schilfzone westlich und nordwestlich des Sees und
- ca. 9,9 ha Flächen am Zandershäger Graben.

Der Zandershäger Graben wird bis zur Höhenlinie 15,0 m ü NN als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt um Tier- und Pflanzenarten, die sich im Richtenberger See etablieren, Austauschbeziehungen zu Populationen benachbarter naturnaher Standorte zu ermöglichen.

Im Gewerbegebiet ist eine ca. 0,1 ha große Fläche (Soll) als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs.4) dargestellt.

Alleen

Eine landschaftstypische und kulturhistorische sowie biotische Besonderheit stellen die Alleen dar. Sie sind nach § 18 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile und entsprechend zu erhalten und zu pflegen. Darüber hinaus sollen degradierte Alleen instandgesetzt bzw. neu angelegt werden.

Im Gemeindegebiet sind die folgenden landschaftsprägenden Alleen vorhanden:

- die Allee entlang der L192
- die Allee entlang der Gemeindestraße nach Zandershagen
- die Kastanienalleen entlang der nördlichen und südlichen Promenade als natürliche Begrenzung der Altstadt.

Darüber hinaus sollte eine Ergänzung oder Neuanlage von Alleen entlang den Straßen und Wegen als landschaftsgliedernde und landschaftspflegende Maßnahme durchgeführt werden.

Hier besonders entlang der Landesstraße 212 nach Velgast, entlang des Spurplattenweges vom Mühlenberg zum Ortsteil Zandershagen und entlang des Radwanderweges vom Mühlenberg nach Franzburg.

Sölle und Teiche

Die im Gemeindegebiet zahlreich vorhandenen Sölle und vereinzelt Feldhecken sind, soweit im Biotopkataster verzeichnet, nachrichtlich übernommen worden und im Planteil als geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet. Sölle und Teiche stellen ebenso wie Feldhecken gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 4 Abs. 1 NatG M-V im Sinne von § 18 BNatSchG dar. Sie sind entsprechend zu erhalten, auch soweit sie nicht im Landesbiotopkataster aufgenommen wurden.

Geotope

Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde oder des Lebens vermitteln. Schutzwürdig sind diejenigen Geotope, die sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit auszeichnen. Ein Geotop (Reste eines teilweise abgebauten Os,) befindet sich westlich der Feldstraße am nördlichen Stadtrand („Papenberg“) sowie ein gemäß § 20 LNatG geschütztes Geotop im OT Zandershagen (Findling).

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Die Darstellung neuer Bauflächen bereitet grundsätzlich Eingriffe in die Natur und Landschaft vor. Die Belange von Natur und Landschaft finden durch § 1 BauGB entsprechend Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanung. Für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt ist ein Ausgleich vorzusehen.

Die Stadt Richtenberg weist insgesamt 4,56 ha an neuen Bauflächen aus für die folgende Ausgleichflächen dargestellt werden.

- Eine Fläche von 3,5 ha am nördlichen Stadtrand zwischen Feldstraße und der Bebauung an der Bahnhofstraße.
Auf diesen Flächen soll die Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer Vielfalt von Kleinlebensräumen, kleinen Restnaturräumen und extensiven Strukturen am Siedlungsrand hergestellt werden (Gebüsche, Hecken, Feldgehölze, Baumreihen usw.). Die Flächen sind im Gemeindebesitz und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.
- Der Grünstreifen um das vorhandene Gewerbegebiet im Osten der Stadt (ca. 0,73 ha).

Weiter sind die Flächen für die Neupflanzung der Alleen sowie die Wiedervernetzung von ausgeräumten Landschaftsflächen durch die Anlage von Heckenanpflanzungen entlang von Wirtschaftswegen, Rad- und Wanderwegen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

FFH-Gebiete Flora-Fauna-Habitatgebiete (FFH-Gebiete) die gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) der Europäischen Union zu berücksichtigen sind, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Regelungen für die Stadterhaltung und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Stadterhaltung Nach § 5 Abs.1 BauGB sollen "... Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind,....nachrichtlich übernommen werden."

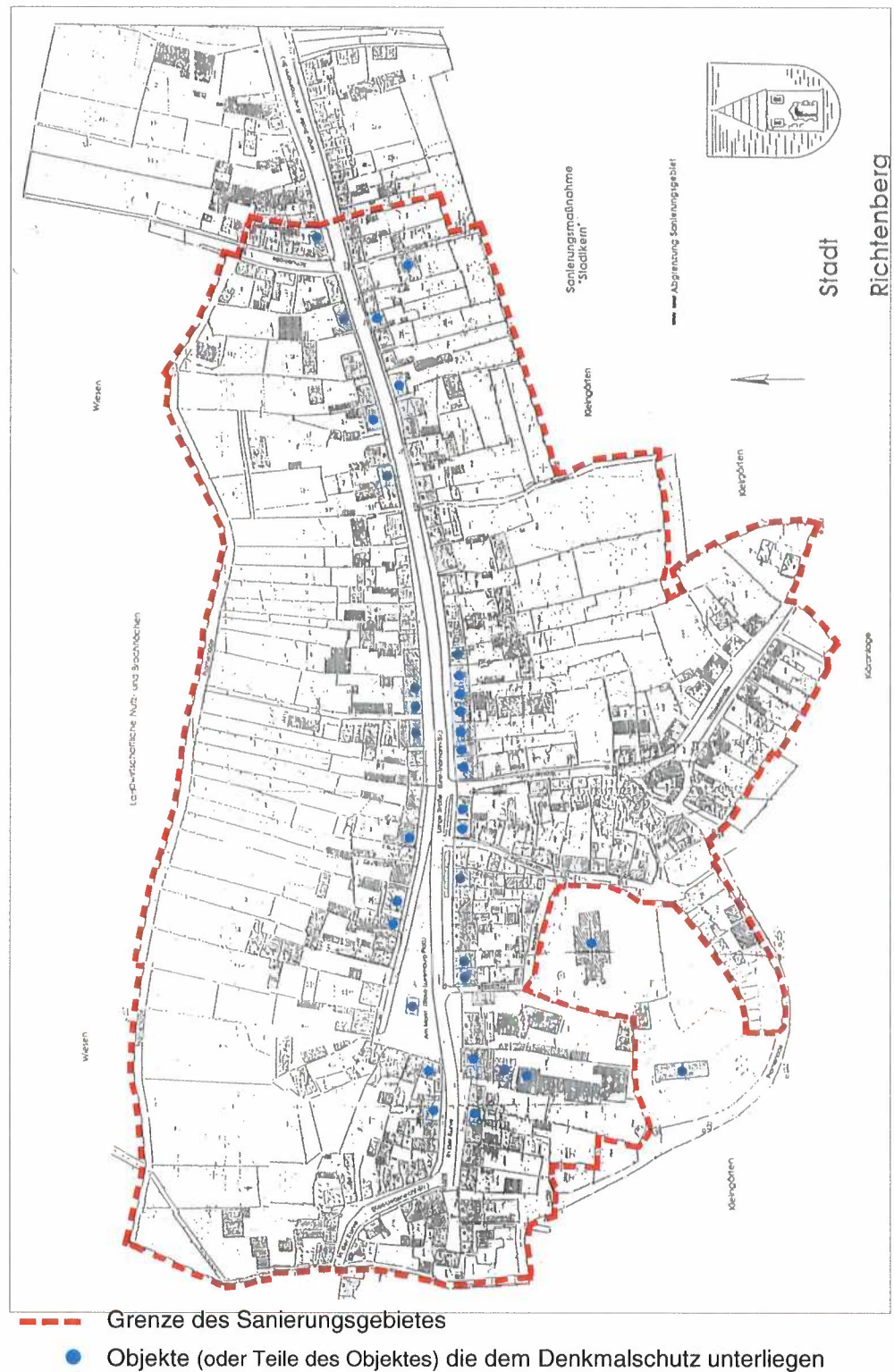
Für den Bereich des Stadtkerns wurde am 27.04.1992 eine Erhaltungssatzung beschlossen.

Stadtsanierung Am 23.01.1995 wird die förmliche Feststellung des Sanierungsgebietes "Stadtkern Richtenberg" beschlossen. Die Sanierungssatzung wird bestätigt.

Im Planteil ist das Sanierungsgebiet nicht dargestellt, da die Darstellung die Lesbarkeit des Planes im Innenstadtbereich erschwert oder zum Teil unkenntlich macht.

In Auswertung der städtebaulichen Missstände und Rahmenbedingungen sowie der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge in Richtenberg wurde festgestellt, dass der Stadtkern zur Zeit und vor allem in Zukunft in seiner Struktur und Substanz nicht den an ihn gestellten Anforderungen gerecht wird. Hieraus ergeben sich folgende Zielsetzungen für die Sanierung:

- Aktivierung und Wiederherstellung von Wegbeziehungen und historisch belegten Bereichen um die Kirche und um den Markt in stadtbildgerechter Weise.
- Herausarbeitung und Wiederherstellung der Bereiche zwischen dem Stadtkern und den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen.
- Verbesserung des Wohnumfeldes, Stärkung der Wohnfunktion, Sicherung vorhandenen Wohnraums.
- Schaffung von erforderlichen öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen.
- Schließung vorhandener Baulücken.
- Sicherung und Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen.
- Stärkung des Stadtkerns durch städtebauliche, verkehrliche und bauliche Maßnahmen.
- Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Einzelhandel- und Dienstleistungsbereich sowie im nichtstörenden Handwerk, insbesondere im Bereich des Marktes.
- Ungezügelter Wachstum im Außenbereich der Stadt zu Lasten des Stadtkerns muss vermieden werden.



Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Stadtkern Richtenberg"

Denkmalschutz, Kulturdenkmale, Naturdenkmale

Objekte die dem Denkmalschutz unterliegen, die Naturdenkmale nach BNatSchG oder Bodendenkmale sind, sind in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet.

In der Stadt Richtenberg sind folgende Objekte in die Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern (Bearbeitungsstand 06.02.1996) eingetragen (Denkmalbereiche nach § 5 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes M-V):

Denkmale
(nachrichtliche
Übernahme)

Am Markt 1, Wohn- und Geschäftshaus
Am Markt 10, Wohn- und Geschäftshaus
Am Markt 11, Wohnhaus mit Hofgebäude (Fachwerk)
Am Markt 15, Wohnhaus
Am Markt 20/21, Wohnhaus
Am Markt 24, Wohnhaus und ehemalige Kornbrennerei
Am Markt, Ehrenmal für im 2. Weltkrieg gefallene sowjetische Soldaten
Bahnhofstraße 6, ehemaliges Gaswerk
Brinkstraße 17, Wohnhaus
Dorfstraße 17, Scheune mit Stall
Dorfstraße 22, Mühlenwerke mit technischen Anlagen
Friedhof, (Zandershäger Weg), 2 gusseiserne Grabkreuze
Neuer Friedhof, (Lange Straße), 2 gusseiserne Grabkreuze
In der Kurve 11, Wohnhaus
In der Kurve 13, Wohnhaus
In der Kurve 26, Wohnhaus
Kirche mit Kirchhof und drei Grabstelen
Kirchstraße 2, Neues Pfarrhaus mit Stall
Lange Straße 2, Altes Pfarrhaus mit Haustreppe aus Grabstelen
Lange Straße 6, Rathaus
Lange Straße 7, Haustür und Tor
Lange Straße 8, Haustür
Lange Straße 18, Wohnhaus
Lange Straße 20, Haustür
Lange Straße 23, Wohnhaus
Lange Straße 26, Haustür
Lange Straße 40, Wohnhaus
Lange Straße 42, Wohnhaus
Lange Straße 50, Haustür
Lange Straße 53, Haustür
Lange Straße 71, Hofgebäude
Lange Straße 73, Haustür
Lange Straße 76, Haustür
Lange Straße 88, Wohnhaus
Lange Straße 89, Wohnhaus
Lange Straße 90, Wohnhaus
Lange Straße 91, Wohnhaus (Gemeindehaus der Ev. Kirche)
Lange Straße 92, ehemaliges Brennereiwohnhaus (Altenheim)
Lange Straße 93, Post

Lange Straße 94, Haustür
Lange Straße 95, Haustür
Mühlenbergstraße (Ecke Lange Straße), zwei
Handschwengelpumpen
Mühlenbergstraße 3, Hofgebäude
Wasserstraße 5, Doppelwohnhaus
Richtenberg Ausbau 3, Bauernhaus
Richtenberg Ausbau 5, ehemaliges Forsthaus

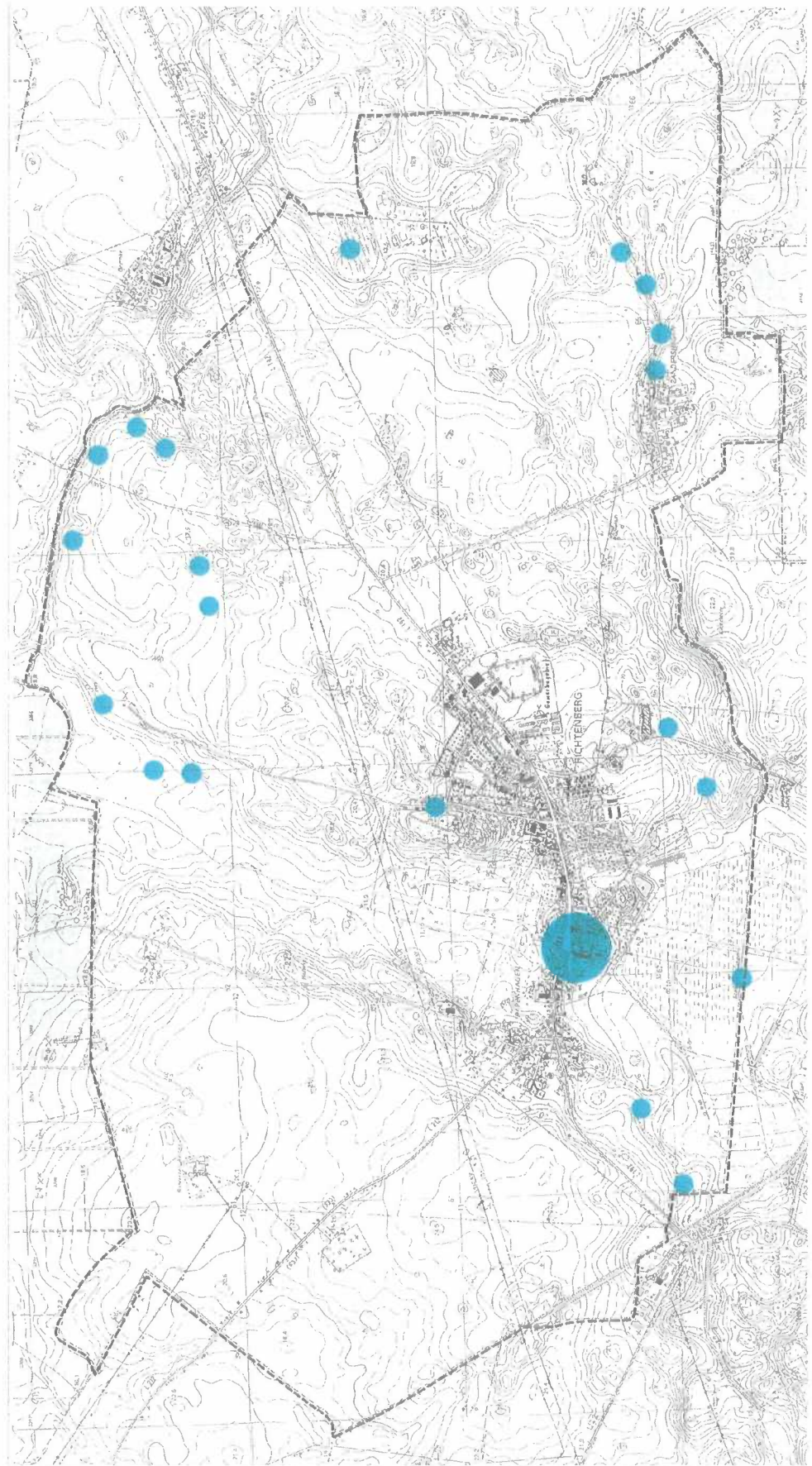
Bodendenkmale
(nachrichtliche
Übernahme)

Im Gebiet des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans sind Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte (vgl. Karte S. 35).

Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann, sind nicht vorhanden.

In den gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.



● Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden

Quellenangabe:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005
- Raumordnungsbericht Mecklenburg-Vorpommern 1995
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) vom 29.09.1998
- Konzeptstudie für die regionale Entwicklung des Landkreises Stralsund von 1991
- Grundlagen und Empfehlungen zur Sozialplanung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Altstadt Richtenberg, Kiel/Greifswald, 1993
- Sanierungsgebiet "Stadtkern", Bericht über das Ergebnis Vorbereitender Untersuchungen. BIG-Städtebau GmbH, Stralsund, 1993
- Lokale Agenda 21
- Umfeldgestaltung des Franzburg-Richtenberger Sees
- UmweltPlan GmbH Stralsund 2003
- Demographie konkret- Handlungsansätze für die kommunale Praxis, Bertelsmann Stiftung Gütersloh 2005