

Teil I – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt mit einer Fläche von ca. 12,8 ha ungefähr drei Viertel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Richtenberg für das Gewerbegebiet in Richtenberg. Es liegt südlich der Landesstraße 192 und nordöstlich angrenzend an die vorhandene Ortslage. Der Geltungsbereich der 1. Änderung beinhaltet innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Richtenberg die Flurstücke 24/1, 24/2, 25/1, 25/3, 25/4, 26/2, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/10, 26/11, 27, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/8, 30/9, 30/10, 30/11, 30/12, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6 sowie teilweise das Flurstück 28 und innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Zandershagen teilweise das Flurstück 195/2.

„Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im Wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte (M 1:50.000) mehr als 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Norden.“ (Geologisches Landesamt M-V, Schwerin, 21.07.1997)

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Hauptgrund zur Änderung war im Jahre 1997 der Bauantrag eines Baustoffhandels, der dem Landkreis Nordvorpommern zur Genehmigung vorlag. Die Stadtvertretung Richtenberg hat dem Bauantrag grundsätzlich zugestimmt. Das geplante Vorhaben war mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch nicht realisierbar, würde aber den Gewerbestandort wesentlich bereichern. Daher hat die Stadtvertretung Richtenberg die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und hält auch weiterhin an den Planungszielen fest. Hinzu kommt die im Laufe des Jahres 2000 sich konkretisierende Absicht der Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (ALDI) auf insgesamt ca. 760 m² Verkaufsfläche (VF) bei weiterer Existenz des separaten Getränkemarktes mit derzeit ca. 300 m² VF. Weiterhin erfolgen seit 2004 entsprechend der derzeitigen Nutzung des ehemaligen DELFA-Marktes (v. a. Bad- und Kücheneinrichtung, Bodenbeläge, Gardinen einschließlich Zubehör) mit dem REPO-Markt mit dem breit gefächertem Sortiment eines Sonderpostenmarktes Überlegungen zur Steuerung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente.

Gleichzeitig sollen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden, die eine flexiblere Grundstücksteilung und Bebauung ermöglichen und die Attraktivität des Gewerbegebietes erhöhen. Außerdem werden die einfachen Änderungen eingearbeitet, die die Stadtvertretung im Zeitraum vom März 1994 bis zum Juli 1995 beschlossen hat.

- Die Festsetzung des Textes Teil B wird dahingehend geändert, dass Baukörper mit einer Länge über 50 m errichtet werden können.
- Die Straßenachse der Stichstraße wird in östlicher Richtung verschoben und damit der

tatsächlich vorhandenen Achse 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.
- Für die Ansiedlung des Baustoffhandels ist eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsraumfläche mit Beschränkung auf nicht innenstadtrelevante Erzeugnisse erforderlich.
- Für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes und der Nutzung des Restpostenmarktes werden entsprechende Festsetzungen getroffen.
- Der Verkauf von vor Ort hergestellten Erzeugnissen durch den ansässigen Hersteller wird durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht und damit das Gewerbegebiet attraktiver gestaltet.
- Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften werden präzisiert bzw. erweitert.

Die Gemeinde schafft mit der Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, den Baustoffhandel anzusiedeln. Gleichzeitig wird eine flexiblere Grundstücksteilung und Bebauung ermöglicht und damit die Attraktivität des Gewerbegebietes für die Ansiedlung entsprechender Gewerbebetriebe erhöht.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die vorliegende Änderungsplanung entspricht mit ihrem Inhalt den Aussagen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Richtenberg. Das Planverfahren für die vorbereitende Bauleitplanung mit erneuter Auslegung des geänderten Entwurfs bis 09.11.2005 erfolgt parallel zur erneuten Auslegung des Entwurfes zum vorliegenden B-Plan (§ 8 (3) BauGB). Das Plangebiet der Änderung fasst zu 100 % Flurstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Richtenberg. Für die Flurstücke nördlich der Landesstraße, die von der Änderung nicht betroffen sind und damit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes liegen, gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.

Im o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan waren die betroffenen Grundstücke als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,60 und einer Geschoßflächenzahl von 1,80 als Höchstmaß ausgewiesen. Des Weiteren war eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von höchstens 10 m zulässig. 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.

In der vorliegenden Änderung wird die Abgrenzung des Geltungsbereiches am südlichen Rand der inzwischen vorhandenen Stichstraße mit Wendehammer angepaßt. Die tatsächliche Lage des Wendehammers weicht geringfügig von der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Der Wendehammer ragt ca. 5 m über die Grenze des Flurstückes Nr. 30/12 und liegt somit teilweise auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 28 (Flur 2 der Gemarkung Richtenberg).

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Baugebiete wurde sich an den vorhandenen und geplanten Nutzungen orientiert. Dadurch erfolgte auch die Ausweisung von Sondergebieten, die im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt sind.

Für die Definition der im Folgenden und den textlichen Festsetzungen verwendeten Begriffen „Sortimente“ und „Verkaufsflächen“ gilt der Einzelhandelserlass des Ministeriums f. Arbeit u. Bau M-V vom 04.07.1995

Sortimente:

An der Peripherie zulässige Sortimente sind solche mit allenfalls geringen zentrenschädigenden Auswirkungen. Dazu zählen: Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf Brennstoffe. Bei innenstadtrelevanten Sortimenten hingegen sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur insbesondere auf 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.

Verkaufsfläche:

Der Begriff der Verkaufsfläche ist mit dem der Verkaufsraumfläche in der Begründung zu Nummer 5.5.3 Abs. 2 Landesraumordnungsprogramm identisch. Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage-

und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt. Wenn keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfläche etwa zwei Dritteln der Geschossfläche entspricht. In Fällen der „integrierten Lagerhaltung“ und des „Verkaufs ab Lager“ erfolgt keine Einzelabgrenzung von Lagerflächen, d. h. diese gelten auch als Verkaufsfläche.

3.1.1 Sondergebiet Baustoffhandel und Baumarkt

Im festgesetzten Sondergebiet Baustoffhandel und Baumarkt (SO₁) sind ein Baustoffhandel und ein Baumarkt zulässig.

Der Baustoffhandel ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.450 m² zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder sind im Baustoffhandel generell nicht zulässig.

Der Baumarkt ist auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² beschränkt. Auf 10 % der Verkaufsfläche ist ein baumarkttypisches Randsortiment zulässig. Dieses Randsortiment umfasst i. d. R. Teppiche, Wohnraumleuchten, Bastelartikel, Geschenk- und Deko-Artikel, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgeräte, Reinigungsartikel, Heimtextilien, Campingbedarf, Zooartikel, Schnittblumen und Fachliteratur. Über das Randsortiment hinaus sind im Baumarkt die innenstadtrelevanten Sortimente gem. Einzelhandelserlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 04.07.1995 (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien (mit Ausnahme von Arbeitsbekleidung), Schuhe (mit Ausnahmen von Arbeitsschuhen), Lederwaren, Uhren und Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher (mit Ausnahme von Fachbüchern des baunahen Bereichs), Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi, Elektroartikel, Haushaltswaren) nicht zulässig.

3.1.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbe (SO₂) umfasst das Grundstück welches derzeit von einem Reste- und Sonderpostenmarkt („REPO-Markt“) und ehemals für den weiteren Bestand des „DELFA-Marktes“ vorgesehen war. In diesem Gebiet ist großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² zulässig.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung mit dem breit gefächertem Sortiment eines Sonderpostenmarktes erfolgt einerseits eine Festsetzung des faktischen Bestandes. Andererseits erfolgt zur zukünftigen Steuerung und zur städtebaulichen Beurteilung eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Sortimente. Dies geschieht zur Wahrung der Belange von Raumordnung und Landesplanung, hier insbesondere die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung der dortigen Bewohner.

Mit den im B-Plan vorgenommenen Festsetzungen sind insgesamt 2.700 m² Verkaufsfläche zulässig und dabei innenstadtrelevante Sortimente bis max. 810 m² bzw. 30 % der gesamten Verkaufsfläche nur innerhalb eines Sonderpostenmarktes zulässig. Dabei wird für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² und für

alle übrigen innenstadtrelevanten Sortimente eine Verkaufsfläche von je max. 200 m² festgesetzt. Mit der letzten Beschränkung erfolgt der Ausschluss von „kleineren Fachmärkten“ mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die ansonsten - bei der Ausschöpfung der verbleibenden 410 m² Verkaufsfläche mit einem Sortiment - unerwünschte Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur und die Nahversorgung hervorrufen. Somit erfolgt einerseits die Berücksichtigung des aktuellen Bestandes und der eindeutig definierten Entwicklungsabsichten des derzeitigen Handelsunternehmens. Andererseits erfolgen diese so, dass zukünftig auch eine Ansiedlung von Verkaufsflächen unabhängig von der Betriebsform erfolgen kann, die in Ihren städtebaulichen Auswirkungen insbesondere durch Ausschluss der innenstadtrelevanten Sortimente klar benannt und zu beurteilen ist.

Aufgrund der in Franzburg und Richtenberg bereits am Standort des B-Planes Nr. 1 und der übrigen Stadtgebiete vorhandenen Verkaufsflächen ergibt sich bereits jetzt ein deutlich über dem Landesdurchschnitt liegender Versorgungsgrad gegenüber anderen Unterzentren. Dies zeigt die besondere Lagegunst des gemeinsamen Unterzentrum in seinem Nahbereich, der von fehlenden bzw. sehr weit entfernten Angeboten - vor allem höherer Zentralität - in Stralsund, Grimmen, Tribsees, Ribnitz bzw. Barth profitiert. Hinzu kommt ein gewisser „Überhang“, insbesondere im Bereich der Nahversorgung, bei Einkaufsfahrten aus dem größten Teil des südwestlichen Einzugsbereich des Teiloberzentrums Stralsund der, auf Grund der verkehrlichen Lage, in Richtenberg und nicht in der südwestlichen Stralsunder Peripherie mit abgedeckt wird. Diese Auslastung der differenzierten Verkaufsflächen hat sich von der Mischung und dem Flächenangebot her in den letzten Jahren stabilisiert, so dass die Festsetzungen des B-Planes keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der bestehenden Zentren erwarten lassen. Das bestehende Maß der Verkaufsflächen wird durch die Festsetzungen des B-Planes nicht erweitert; es erfolgt lediglich die o. g. Differenzierung.

3.1.3 Sondergebiet Lebensmittelmarkt

Das festgesetzte Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO₃) umfasst das Grundstück, auf dem ein Lebensmittel- und ein Getränkemarkt vorhanden sind. Das Sortiment wird dabei auf die flächenmäßig zum größten Teil bereits bestehende Nutzung beschränkt.

Aus den bisherigen Festsetzungen der GRZ von 0,60 und einer GFZ von 1,80 ergäben sich zwar bei dem beibehaltenen Maß der baulichen Nutzung bei 4.750 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet 2.853 m² Bruttogeschossfläche (BGF) im EG und 8.550 m² BGF insgesamt.

Dieses Maß wird jedoch bei Weitem kaum ausgeschöpft werden, da eine andere als eingeschossige Bauweise mit ebenerdigen Stellplätzen am Standort wirtschaftlich nicht denkbar ist. Somit kann für diesen Bereich die Traufhöhe auf 5,00 Meter und die Frishöhe auf 9,00 Meter verringert werden. Damit ist die Einzelhandelsnutzung bereits konstruktiv auf das Erdgeschoss beschränkt und es verbleibt für die potentielle VK bei Abzug von 15 % für die Baukonstruktion und Treppenhäuser eine mögliche Nutzfläche (NF) im Erdgeschoss von 2.425 m².

Weiterhin stellt die Anlage der erforderlichen Stellplätze, die auch wiederum aus wirtschaftlichen Gründen, nur ebenerdig erfolgen kann, eine Einschränkung der potentiellen VF dar. Die tatsächliche GRZ wird auch unter der Berücksichtigung der an anderer Stelle begründeten Überschreitung bis 0,85 lediglich 0,35 betragen. Die Landesbauordnung fordert in der Verwaltungsvorschrift zu § 48 für großflächige Handelsbetriebe einen Stellplatznachweis

von einem Stellplatz (St.) je 10 bis 20 m² VF. Das heißt, je 17,6 m² BGF (VF zzgl. Konstruktion) sind 25 m² (durchschnittlicher Bedarf an Fläche incl. Zufahrt je St.) Nebenanlagen zu errichten. Diese Flächenanteile stehen in einem Verhältnis von 41 zu 59, so dass nach Abzug der 15 % (gesamt GRZ 0,85) hier jeweils eine GRZ für das Gebäude von 0,35 und die Nebenanlagen von 0,50 entsteht. Damit wird die tatsächlich realisierbare BGF im Erdgeschoss nur 1.660 m² und die damit mögliche VF lediglich 1.410 m² betragen.

Die verbleibende Differenz der maximal zu erwartenden Fläche für den Einzelhandel (VF) zur Gesamtnutzfläche wird durch die unproblematische Nutzungen der erforderlichen Nebenflächen wie Lager, Verwaltung und Personräume ausgefüllt werden.

3.1.4 Gewerbegebiete

Die übrigen im Geltungsbereich der 1. Änderung vorhandenen Bauflächen sind als Gewerbegebiet ausgewiesen, die nach der Art der baulichen Nutzung in zwei Gebiete unterteilt sind. In den festgesetzten Gewerbegebieten 1 (GE₁) sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die zulässigen Nutzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen.

Im Gewerbegebiet 2 (GE₂) sind dagegen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Durch diese Festsetzung ist die Ansiedlung von holzverarbeitenden Betrieben mit maschineller Ausrüstung wie Kreissägen, Hobelmaschinen oder Niethämmern; größeren Transportunternehmen und Bauunternehmungen mit einem größeren Kfz- und Maschinenpark ausgeschlossen. Größere gewerbliche Lager und Handlungen für Brennstoffe sowie Lagerplätze für Straßenbaustoffe, Schrott, tierische Abfälle und für andere durch Lärm, Staub und Gerüche belastende Stoffe wird ebenfalls in diesem Gebiet nicht ermöglicht. Die Festsetzung wurde getroffen, um der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnnutzung gerecht zu werden.

Auch im Gewerbegebiet 2 (GE₂) können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind auch in diesem Gebiet nicht zulässig.

In allen Gewerbegebieten sind gem. Baunutzungsverordnung Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 700 m² zulässig. In den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE₁ und GE₂) sind nur dann Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie der Vermarktung von auf gleichem Grundstück erzeugten Waren dienen. 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) (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder) sind in diesen Gebieten ebenfalls ausgeschlossen.

4.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf die Stätte der Leistung begrenzt. Zur besseren Orientierung und als Übersicht der künftig vorhandenen Einrichtungen sind an der Einmündung der Erschließungsstraße zur Landesstraße 192 Sammelwerbeanlagen in einem Abstand von mindestens 15 m zur Landesstraße zulässig, die einheitlich zu gestalten sind. Durch diese Festsetzungen wird einerseits gewährleistet, dass das Aufstellen vieler verschiedener Hinweisschilder auch als „Fremdwerbung“ nicht die angestrebte städtebauliche Ordnung und das geordnete Erscheinungsbild des Gewerbegebietes stört. Andererseits schaffen sie die Möglichkeit, dass sich, wie von der Stadt gewollt, das Richtenberger Gewerbegebiet als „Ganzes“ an der an der Zufahrt präsentiert und nicht durch die willkürliche Ansammlung der einzelnen Werbeanlagen gestalterisch entwertet wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,80. 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.

Lediglich für den Teil des Sondergebietes Lebensmittelmarkt (SO3) wird eine weitere geringfügige Überschreitung von 0,05 auf 0,85 bzw. um absolut 237 m² bei einer Gebietsgröße von 4.750 m², zulässig, wenn davon nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens ausgehen. Damit wird der besonderen Situation des vorhandenen Grundstückes welches einerseits bereits mit einer entsprechenden Nutzung einschließlich Stellplätzen und Anlieferung bebaut ist und andererseits in seiner räumlichen Entwicklung nur noch an seiner nordwestlichen Seite uneingeschränkt ist, Rechnung getragen. Somit kann die Erweiterung des Bestandes auf dem vorhandenen Grundstück erfolgen, ohne dass es zu Auswirkungen auf die Bodenfunktion kommt.

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 festgesetzt. Geringfügige technologische oder produktionsbedingte Abweichungen sind jedoch ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen.

Für die SO-Gebiete sowie für die Gewerbegebiete ist, entgegen der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50 m ermöglicht.

Über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verläuft eine Richtfunkverbindung der deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, besteht im Bereich 50 m beidseits der Achse der Richtfunkverbin-

derung eine Bauhöhenbeschränkung von 42 m über NN. Um diese einzuhalten, wurde zusätzlich eine maximal zulässige Firsthöhe von 17,00 m festgesetzt. Da die maximale Geländehöhe innerhalb des Geltungsbereiches 22 m über NN beträgt, ist maximal eine Gebäudehöhe von 39 m über NN möglich und eine Beeinträchtigung des Funkfeldes damit ausgeschlossen.

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet ist vollständig ausgebaut. Sie verläuft von der Landesstraße 192 aus ringförmig durch das Gebiet. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Stichstraße mit Wendehammer angeordnet.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden entsprechend der vorhandenen Erschließungsstraße festgesetzt. Die vorhandene Erschließungsstraße stimmt nicht mit den Straßenverkehrsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 überein. Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße ist um ca. 6,00 m nach Norden verschoben. Des Weiteren liegt die Stichstraße mit Wendehammer etwa 5,00 m auf dem Flurstück 28 der Flur 2 Gemarkung Richtenberg, so daß der Geltungsbereich der 1. Änderung der vorhandenen Situation angepaßt wurde.

Die Erschließungsstraße ist in einer Breite von 16,75 m ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,00 m. Einseitig ist ein 2,00 m breiter Parkstreifen angeordnet, an den sich ein 2,00 m breiter Grünstreifen und ein 2,25 m breiter Fuß- und Radweg anschließen. Auf der anderen Seite der Fahrbahn ist ein 2,00 m breiter Grünstreifen angeordnet, an den sich ein 1,50 m breiter Fußweg anschließt. Auf beiden Seiten der Erschließungsstraße ist zu den Grundstücksgrenzen je ein 0,50 m breiter Randstreifen vorhanden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Einfahrtsbereiche sind innerhalb der Erschließungsstraße in Form von Zufahrten bereits ausgeführt worden. In der 1. Änderung wird auf die Festsetzung von Einfahrtsbereichen verzichtet. Es sind für jedes Grundstück, unter Berücksichtigung des derzeit bereits existierenden Bestandes maximal zwei Zufahrten in einer Breite von insgesamt 15,00 m zulässig. Wenn der Betriebsablauf nachweislich breitere Querschnitte erfordert, kann ausnahmsweise eine dritte Zufahrt und eine Gesamtbreite der Zufahrten von insgesamt max. 28,00 m zugelassen werden.

Den zukünftigen Grundstückseigentümern ist es freigestellt, ob sie die bereits vorhandene Zufahrt für ihr Grundstück nutzen oder eine neue Zufahrt vorsehen. Für die Anlage der neuen Zufahrt dürfen die vorhandenen Parkstreifen, Grünstreifen und Fuß- und Radwege sowie die an der Grundstücksgrenze festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unterbrochen werden. Die eventuell dadurch entfallenden Bäume auf den Grünstreifen sind entweder auf dem jeweiligen Grundstück oder, bei eventuellem Rückbau der vorhandenen Zufahrt, auf dem Grünstreifen innerhalb des Straßenraumes entsprechend den textlichen Festsetzungen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Um einen möglichst gefahrlosen und unfallfreien Verkehr innerhalb des Plangebietes 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.

Entlang der Landesstraße Nr. 192 sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für die Erschließungsstraße in einem Bereich von 15 m von der Landesstraße.

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.

3.4 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 wird festgesetzt, 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 1. Änderung durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Arten- und Qualitätsangabe konkretisiert.

Die privaten Grünflächen zwischen den aneinander grenzenden Baufenstern aus dem Bebauungsplan Nr. 1 werden in der geänderten Fassung des Bebauungsplans in gleichen Flächenanteilen in den Randbereich der zur flexibleren Bebauung geänderten Baufenster verlagert. Dadurch ändert sich an der Größe bzw. Menge der vorgesehenen Grünstreifen nichts und der Wert der bisher geplanten Grünstreifen wird durch deren Verbreiterung erhöht. Auf den privaten Grünflächen sind bisher *Cotoneaster dammeri* (Zwergmispel), *Lonicera nitida* (Immergrüne Heckenkirsche), *Mahonia aquifolium* (Mahonie), *Potentilla fruticosa* (Fünffingerstrauch), *Spiraea bumalda* (Spierstrauch), *Symphoricarpos orbiculatus* (Korallenbeere) und Fichten angepflanzt. Durch die Festsetzung der Gehölzarten auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine bessere Qualität innerhalb der Pflanzflächen erreicht.

Als Straßenbegleitgrün ist entsprechend der Planzeichnung beidseitig der Erschließungsstraße eine Bepflanzung mit *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Salix x spec.* (Weide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Linde) vorgenommen worden. Eine Unterpflanzung ist punktuell mit *Potentilla fruticosa* (Fingerstrauch) und *Spiraea bumalda* (Spierstrauch) erfolgt. Entlang der Fläche des GE₂-Gebietes ist die Pflanzung von Bäumen entlang der Straße zu vervollständigen bzw. fortzuführen.

Durch die vorgesehene geringfügige Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes innerhalb des Sondergebietes 3 entfallen zum Teil in den bisherigen Entwürfen des B-Planes über die 1. Änderung zum Erhalten festgesetzte Bäume und Sträucher. Diese werden durch Anpflanzungen in der 3-fachen Größe der betroffenen Fläche auf dem Flurstück 26/9 ausgeglichen. Die an der Stelle der Erweiterung bisher vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden ebenfalls auf den südlichen, unmittelbar an der Erschließungsstraße liegenden Teil des Flurstückes 26/9 verlagert.

Zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird bisher die Aussage getroffen, sie nicht durch Bebauung oder Stellplatz- und

Lagerflächen zu versiegeln, sowie keine Düngemittel und Biozide einzusetzen. Da diese Festsetzung eine intensive Pflege (z. B. einen durch ständiges Mähen kurz gehaltenen Rasen) nicht ausschließt, ist für diese Flächen ergänzend eine extensive Pflege vorgesehen, um eine Entwicklung hinsichtlich des Schutzes und der Pflege von Natur und Landschaft für die angrenzenden Biotope zu gewährleisten. Die südöstliche Fläche, die an das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Moor angrenzt, lag bisher im privaten Bereich. Die vorgesehenen Schutzmaßnahmen werden zukünftig durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert.

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	83.064 m ²	0,0	0	0
Versiegelung durch Erschließung	20.030 m ²	0,2	4.006	4.006
private Grünflächen	23.316 m ²	1,2	27.979	-
Gehölzanzpflanzung	22.550 m ²	1,5	-	33.825
Extensiv Grünland	2.550 m ²	1,8	-	4.590
Soll	930 m ²	3,0	2.790	2.790
Einzelbäume x 15 m ² /Stück	207 Stück		3.105	3.105
Gesamtflächenwert			37.880	48.316

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. Durch die Grünstreifen innerhalb der Verkehrsflächen wurde hier ein Grundwert von 0,2 angesetzt. 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, sowie durch die Festsetzung einer extensiven Pflege der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erreicht.

Die 1. Änderung stellt somit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der vorhandenen Gas- und Elektrohauptversorgungsleitung bzw. der Regenwasserleitung, die auf privaten Grundstücksflächen liegen und nicht als Hausanschluß genutzt werden, ist es notwendig, Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens zu belasten. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Nähe der vorhandenen unterirdischen Leitungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk gefor-

dernten Mindestabstände/Schutzstreifen, auch im öffentlichen Bereich, einzuhalten. Befestigungen im Bereich der festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten sind mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die vorhandene Gasleitung darf außer im direkten Kreuzungsbereich nicht mit Asphalt/Beton oder ähnlichen Materialien überbaut werden. (HGW HanseGas GmbH, Bützow, 02.07.1997)

3.6 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.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen

3.7.1 Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgender Hinweis zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zul. geänd. am 22.11.2001) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.7.2 Richtfunkstrecke

Über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, gilt im Bereich von 50 m beidseits der Achse der Richtfunkverbindung eine Bauhöhenbeschränkung von 42 m über NN. Durch die festgesetzte Firsthöhe von maximal 17 m wird diese Höhe über NN nicht erreicht, da die Geländehöhe im Geltungsbereich maximal 22 m über NN beträgt.

3.7.3 Bodenbelastungen mit umweltgefährdeten Stoffen

Im gekennzeichneten östlichen Rand des Geltungsbereiches ist das Grundwasser durch Schadstoffeinträge der ehemaligen Metallverarbeitung Richtenberg belastet. Sofern bei Gründungsarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung sowie Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten angetroffen werden, ist das staatl. Amt f. Umwelt u. Natur, Stralsund zu informieren.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

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

Das gesamte im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird über die bereits vorhandene Regenwasserleitung 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 Regenwasserleitung liegt größtenteils innerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Der Bereich der Leitung, der aus dem Geltungsbereich zum Regenrückhaltebecken führt, liegt auf privaten Grundstücksflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches und ist über ein Leitungsrecht zugunsten der REWA GmbH gesichert.

4.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes wird von der E.ON edis AG gewährleistet und erfolgt im Anschluß an die vorhandene Mittelspannungsleitung. Diese verläuft innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Sie liegt größtenteils innerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft sie teilweise auf privaten Grundstücksflächen. Dieser Teil der Leitung ist durch ein Leitungsrecht zugunsten der E.ON edis AG gesichert. Die für die Versorgung des Gewerbegebietes notwendigen Elektroleitungen sind bereits im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Anlagen der E.ON edis AG 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 gem. DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch einen Netzmeister der E.ON edis AG notwendig. Die E.ON edis AG ist rechtzeitig vor Baubeginn über die geplante Baumaßnahme zu unterrichten.

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist durch die Erweiterung der Niederspannungsanlage möglich. Dafür ist es notwendig, rechtzeitig vor Baubeginn einen Antrag zum Anschluß an das Niederspannungsnetz zu stellen. Diesem Antrag sind ein Lageplan im Maßstab 1 : 500, eine Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000 sowie Unterlagen, aus denen die Versorgungsstruktur bzw. der Leistungsbedarf hervorgeht, beizufügen. (e.dis, Grimmen, 12.06.1997) Sollte eine Umverlegung der Elektroleitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig in Antrag an die E.ON edis AG zu stellen.

Im Geltungsbereich ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, auf der eine Trafostation der E.ON edis AG vorhanden ist. Des Weiteren sind zwei Verteilerstationen vorhanden. Sie befinden sich an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße und gegenüber der Stichstraße mit Wendehammer.

Die Versorgung mit dem Energieträger Erdgas erfolgt durch die E.ON Hanse AG durch Anschluss an die vorhandene überregionale Gasleitung. Diese Leitung verläuft entlang der Landesstraße 192 und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Innerhalb des Gewerbegebietes ist vom östlichen Bereich der Erschließungsstraße bis zur Einmündung in die Landesstraße eine Gasversorgungsleitung mit den entsprechenden Hausanschlüssen bereits vorhanden. Der Anschluss dieser Versorgungsleitung an die überregionale Gasleitung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

Die vorhandenen Niederdruckanlagen befinden sich, sofern es sich nicht um Hausanschlüsse handelt, im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Darstellung und die Festsetzung von Leitungsrechten sind daher nicht erforderlich.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind durch die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Baubeginn aktuelle Informationen über bereits vorhandene Anlagen bei der E.ON Hanse AG, Bützow einzuholen, ein Auftragsbeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Die Gasleitung darf nicht mit Asphalt/Beton oder ähnlichen Materialien überbaut werden. Dies gilt nicht im direkten Kreuzungsbereich. Bei Baumpflanzungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen auch im öffentlichen Bereich einzuhalten. (HGW HanseGas GmbH, Bützow, 02.07.1997)

Der Teil der überregionalen Gasleitung, der entlang des westlichen Geltungsbereiches verläuft, liegt auf privaten Grundstücksflächen. Diese Leitung ist durch ein Leitungsrecht zugunsten der E.ON Hanse AG gesichert.

4.3 Kommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes wird durch die T-Com, Deutsche Telekom AG, Stahnsdorf gewährleistet. Im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße mit der Landesstraße ist im öffentlichen Straßenraum der Anschluß an das im Ort vorhandene Netz bereits fertiggestellt. Die für die Versorgung des weiteren Gebietes notwendigen Leitungen sind 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 mindestens 6 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Erschließungspläne der Deutschen Telekom AG, Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23, Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Tel. 0331 12 37 94 37 angezeigt wird.

Vor Beginn von Bauarbeiten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind durch die bauausführenden Firmen spätestens 2 Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen bei der Deutschen Telekom AG, Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23, Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Tel. 0331 12 37 94 37, 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.

Über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld

nicht zu beeinträchtigen, gilt im Bereich 50 beidseits der Achse der Richtfunkverbindung eine Bauhöhenbeschränkung von 42 m über NN. Durch die festgesetzte Firsthöhe von maximal 17 m wird diese Höhe über NN nicht erreicht, da die Geländehöhe im Geltungsbereich maximal 22 m über NN beträgt.

Im Geltungsbereich befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG. Die vorhandenen Anlagen befinden sich, sofern es sich nicht um Hausanschlüsse handelt, im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Darstellung und die Festsetzung von Leitungsrechten sind daher nicht erforderlich.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind durch die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Baubeginn aktuelle Informationen über bereits vorhandene Kabelanlagen bei der Kabel Deutschland, Schwerin, Tel. 0385 59 26 63 1 einzuholen. Um Beschädigungen an vorhandenen Leitungen zu vermeiden, ist die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG. bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

4.4 Abfallentsorgung, Altlasten und Immissionen

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

Für die getrennte Wertstoffsammlung sind innerhalb des Geltungsbereiches bereits Wertstoffbehälter, die auf einer Stellplatzfläche innerhalb des öffentlichen Straßenraumes aufgestellt sind, vorhanden. Dieser Standort wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und als Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

Im östlichen Randbereich ist das Grundwasser durch Schadstoffeinträge der ehemaligen Metallverarbeitung Richtenberg belastet. Sofern bei Gründungsarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung sowie Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten angetroffen werden, ist das staatl. Amt f. Umwelt u. Natur, Stralsund zu informieren. Eine entsprechende Kennzeichnung des Bereichs und die Nachrichtliche Übernahme erfolgt auf der Planzeichnung.

Der im südwestlichen Randbereich vorhandene Grundwasserüberwachungspegel (FS 24/1) ist zwingend zu erhalten.

Auf zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen auf den Geltungsbereich, der durch die intensive Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen entsteht ist hinzuweisen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Nutzflächen handelt es sich dabei um Einwirkungen, die am Rande von Ortslagen typisch sind, von Umfang her keine Beeinträchtigung darstellen und daher hinzunehmen sind.

5. Kosten für die Stadt Richtenberg

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen unbebauten Grundstücke sind größtenteils im Besitz der Stadt Richtenberg. Die bisher durch die Erschließung des Gebietes ent-

standenen Kosten sowie die Kosten für die notwendigen Vorbereitungs- und Planungsleistungen werden unter Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel über den Verkauf der Gewerbegrundstücke refinanziert. Der Stadt verbleiben die Kosten der zukünftigen Unterhaltung der öffentlichen Flächen und Anpflanzungen.

Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

- Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 12,8 ha ungefähr drei Viertel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Richtenberg für das Gewerbegebiet in Richtenberg. Es liegt südlich der Landesstraße 192 und nordöstlich angrenzend an die vorhandene Ortslage.

- Art und Umfang des Vorhabens

Die mit der 1. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ggf. umweltrelevanten Auswirkungen resultieren aus

- der Zulässigkeit von Baukörpern mit einer Länge über 50 m,
- der Verschiebung der Straßenachse der Erschließungsstraße,
- der Anordnung der bisher zwischen den Baugrenzen liegenden Grünflächen im Randbereich der Grundstücke,
- der durchgängigen Festsetzung von Baugrenzen,
- dem Verzicht auf die Festsetzung von Einfahrtsbereichen,
- der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Ansiedlung des Baustoffhandels und Beschränkung der Sortimente,
- der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarktes
- der Festsetzung von Sortimenten für den Restpostenmarkt,
- der Beschränkung auf Verkauf von vor Ort hergestellten Erzeugnissen im Gewerbegebiet
- und die Präzisierung der örtlichen Bauvorschriften.

- Bedarf an Grund und Boden

Da mit der 1. Änderung zu 100 % Flächen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 1 überplant werden sind weder für die Erschließung noch die Baugebiete zusätzliche Flächen erforderlich.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnatur-

schutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch das EAG Bau vom 24.06.2004. Aufgrund der nur geringen Änderung gegenüber dem rechtskräftigem Plan, die in der Summe sogar zu einer Verringerung des Eingriffs bzw. Verbesserung des Ausgleichs führt, erfolgte eine einfache Flächenbilanzierung im Bebauungsplan.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die ggf. möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Durch die Überplanung von rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsflächen wird dem entsprochen.

1.2.2 Landesnaturschutzgesetz M-V:

Im Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002 gilt u. a. folgender Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrachen sowie die Bebauung innerörtlicher unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind, soll Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich. ...“ Durch die Überplanung von rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsflächen wird dem entsprochen.

Weiterhin gilt nach § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Aufgrund der nur geringen Änderung gegenüber dem rechtskräftigem Plan, die in der Summe sogar zu einer Verringerung des Eingriffs bzw. Verbesserung des Ausgleichs führt, erfolgte eine einfache Flächenbilanzierung im Bebauungsplan.

1.2.3 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:

Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 4.2.2(2) des RROP VP gilt folgendes: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen, wie bodenversiegelnde Bauten und Tagebaue, müssen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Vor der Neubebauung bisher baulich nicht genutzter Flächen ist die verdichtete Nutzung vorhandener Bauflächen und die Verwertung von Industriebrache oder anderweitig bebauter und ungenutzter Fläche sowie die Nutzbarmachung von Altlastenstandorten anzustreben.“

Weiterhin heißt es im Punkt 5.1(6) des RROP VP: „Grundsätzlich ist der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.“

Diese Grundsätze werden berücksichtigt. Durch die Überplanung von rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsflächen wird dem entsprochen.

1.2.4 Sonstiges

Weitere gesetzliche Vorgaben und Verordnungen, wie das Landeswassergesetz oder Schutzgebietsverordnungen nach Naturschutzrecht (z. B. LSG) sind im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes nicht betroffen bzw. wie ein Landschaftsplan zum F-Plan oder Gründungsplan zum B-Plan nicht vorhanden. Die Schutzverordnungen wie TA Lärm, TA Luft und die DIN 18005 werden für den Einzelfall im jeweiligen Genehmigungsverfahren der Vorhaben im Nachgang zum B-Plan detailliert beachtet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich der B-Planänderung hat auf Grund seiner derzeitigen gewerblichen Nutzung bzw. landwirtschaftlichen (Zwischen-)nutzung keine Bedeutung für die Erholung. Auch ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Änderungen das im ausreichendem Abstand stattfindende Nebeneinander von Wohnen in der Ortslage und des Gewerbes zu Beeinträchtigungen des Wohnens kommt. Dem Schutzbedürfnis der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung an der Landesstraße wird durch entsprechend einschränkende Festsetzung zum Störungsgrad der zulässigen Gewerbebetriebe im angrenzenden Teil des B-Planes Rechnung getragen. Die erweiterten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen und weiteren Sortimenten werden sich nicht negativ auf die Verkehrsbelastung der L 192 und damit die angrenzenden Nutzungen auswirken, da der vorhandene Standort schon jetzt von allen potentiellen Kunden auf seinen regelmäßigen oder periodischen Fahrten tangiert wird.

Bewertung:

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die B-Planänderung erfolgt über das bisher zulässige Maß keine Beeinträchtigung der im und am Rande des Geltungsbereiches vorhandenen Flora und Fauna. Durch geänderte Festsetzungen zu Pflanzgeboten und öffentlichen Grünflächen werden die Voraussetzungen der zu schützenden Biotope verbessert.

Bewertung:

Es erfolgt keine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung.

c) Schutzgut Boden

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Durch die B-Planänderung erfolgt über das bisher zulässige Maß keine zusätzliche Versiegelung oder geänderte Inanspruchnahme von wertvolleren Böden.

Bewertung:

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung.

d) Schutzgut Wasser

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im Wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte (M 1:50.000) mehr als 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Norden. Durch die B-Planänderung erfolgt über das bisher zulässige Maß keine zusätzliche Versiegelung und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind von der Änderung nicht betroffen.

Bewertung:

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung.

e) Schutzgut Klima/Luft

Da es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen und geänderte Bauhöhen durch die 1. Änderung des B-Planes kommt ist das lokale Klima nicht betroffen. Durch die B-Planänderung erfolgt aufgrund der bisher für Gewerbe und nun für Einzelhandel vorgesehenen Bauflächen ggf. eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft. Diese resultiert aus dem lokal eventuell erhöhten Luftschadstoffaufkommen der vermehrten Kunden-Fahrzeuge, die das ansonsten in einem Gewerbegebiet übliche Maß an Pkw-Fahrten übersteigen wird. Dahingegen ist durch die Änderung mit entsprechend geringeren gewerbetypischen Luftschadstoffeinträgen zu rechnen, so dass in der Summe keine höheren Belastungen erwartet werden.

Bewertung:

Es erfolgt keine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Planung.

f) Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage unmittelbar am Ortsrand Richtenbergs und wird im Wesentlichen durch die teilbebauten und ansonsten brachliegenden Gewerbeflächen bestimmt. Durch die B-Planänderung erfolgt über das bisher zulässige Maß keine zusätzliche Bebauung oder geänderte Höhe der möglichen Bebauung.

Bewertung:

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kultur- und Sachgüter zählen vor allem kulturhistorische Güter, insbesondere Bau- und Bodendenkmäler, traditionelle Sicht- und Wegebeziehungen und Stadt- bzw. Ortsbilder. Durch die B-Planänderung erfolgt über das bisher zulässige Maß keine zusätzliche Bebauung oder geänderte Höhe der möglichen Bebauung. Denkmale sind durch die B-Planänderung nicht betroffen. Aus der Nähe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des 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 (Pfostenverfärbung, Gruben, technische Anlagen etc.) aufgedeckt werden können. Deshalb wird durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege empfohlen, im Vorfeld Sondagen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durchzuführen.

Bewertung:

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung.

h) Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Bewertung:

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung.

i) Wechselwirkungen

Aufgrund der wie v. g. nicht vorhandenen Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, sind auch keine beeinträchtigenden Wechselwirkungen zu erwarten.

Bewertung:

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Planung.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei mittelfristiger Umsetzung der B-Planung mit der 1. Änderung wird es zur Ansiedlung eines Gewerbegebietes mit einem relativ großen Anteil an Bauflächen für Einzelhandelsbetriebe kommen. Beide Nutzungen sind aufgrund der bereits dort im Rahmen des rechtskräftigen B-Plan vorhanden Betriebe am Standort etabliert und auch überörtlich etabliert. Die Umsetzung der einzelnen Vorhaben wird sich auf Grund der insgesamt seit Erschließung des Gewerbegebietes verschlechternden wirtschaftlichen Situation verzögern. So ist zumindest mittelfristig weiterhin mit Brachflächen und nicht nach genutzten Leerständen zu rechnen. Bei einer Realisierung der geänderten Planung ist, wie unter Punkt 2.1 des Umweltberichtes ausgeführt, nicht mit Beeinträchtigungen und damit erheblichen Umweltauswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Richtenberg zu rechnen.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wird sich das Gewerbegebiet mit einer geringeren Ausrichtung auf Einzelhandelsbetriebe entwickeln. Abzusehen ist, dass aufgrund der geringeren Nachfrage nach klassischen Gewerbegrundstücken im Vergleich zu Handelsflächen, dann noch längerfristiger mit Brachflächen und Leerständen zu rechnen ist. Ebenso wird die durch Pflanzgebote vorgegebene starre Parzellierung der Bauflächen die Vermarktung behindern.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei einer Realisierung der geänderten Planung ist, wie vor ausgeführt, nicht mit Beeinträchtigungen und damit erheblichen Umweltauswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Richtenberg zu rechnen. Somit können im Folgenden nur die im B-Plan getroffenen Maßnahmen benannt werden, die innerhalb des B-Planes bereits zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen werden.

Dem Schutzbedürfnis der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung an der Landesstraße wird durch entsprechend einschränkende Festsetzung zum Störungsgrad der zulässigen Gewerbebetriebe im angrenzenden Teil des B-Planes Rechnung getragen.

Durch geänderte Festsetzungen zu Pflanzgeboten und öffentlichen Grünflächen werden innerhalb der ausgeglichenen Bilanz des Eingriffs in Natur und Landschaft die Voraussetzungen der zu schützenden Biotope verbessert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 gibt es unter den generellen städtebaulichen Zielen zur Flexibilisierung, Aktualisierung und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten weder inhaltlich noch vom Standort her Alternativen. Nur die zeitgemäße „Überplanung“ des bereits erschlossenen Gewerbegebietes kann die gewollte Entwicklung der Stadt im Bereich Gewerbe und Einzelhandel erfüllen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Außer einer einfachen nur flächenbezogenen Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft gegenüber dem rechtskräftigem Plan wurden keine Analysemethoden und -modelle verwendet oder Fachgutachten herangezogen. Schwierigkeiten bei der Erhebung von umweltrelevanten Informationen sind nicht gegeben.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den B-Planfestsetzungen wird durch die Fachbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und weiterhin drei Jahre nach Realisierung der Planung durch Besichtigung vor Ort überprüft. Die Festlegungen zu der einschränkenden Zulässigkeit unterschiedlicher Störgrade der Gewerbebetriebe wird im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung und spätere Prüfung erfolgen.

3.3 Zusammenfassung

Hauptgrund zur Änderung des Bebauungsplanes war im Jahre 1997 der Bauantrag eines Baustoffhandels, der dem Landkreis Nordvorpommern zur Genehmigung vorlag. Daher hat die Stadtvertretung Richtenberg die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und hält auch weiterhin an den Planungszielen fest. Hinzu kommt die im Laufe des Jahres 2000 sich konkretisierende Absicht der Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (ALDI) bei weiterer Existenz des separaten Getränkemarktes. Weiterhin erfolgen seit 2004 entsprechend der derzeitigen Nutzung des ehemaligen DELFA-Marktes (v. a. Bad- und Kücheneinrichtung, Bodenbeläge, Gardinen einschließlich Zubehör) mit dem REPO-Markt mit dem breit gefächertem Sortiment eines Sonderpostenmarktes Überlegungen zur Steuerung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente. Gleichzeitig sollen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden, die eine flexiblere Grundstücksteilung und Bebauung ermöglichen und die Attraktivität des Gewerbegebietes erhöhen. Außerdem werden die einfachen Änderungen eingearbeitet, die die Stadtvertretung im Zeitraum vom März 1994 bis zum Juli 1995 beschlossen hat.

Voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der B-Planänderung vorbereitet werden, sind nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen Umwelteinwirkungen sind festgesetzt und werden im Umweltbericht dokumentiert. Dem Schutzbedürfnis der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung an der Landesstraße wird durch entsprechend einschränkende Festsetzung zum Störungsgrad der zulässigen Gewerbebetriebe im angrenzenden Teil des B-Planes Rechnung getragen. Durch geänderte Festsetzungen zu Pflanzgeboten und öffentlichen Grünflächen werden innerhalb der ausgeglichenen Bilanz des Eingriffs in Natur und Landschaft die Voraussetzungen der zu schützenden Biotope verbessert.

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass die Festsetzungen der B-Planänderung unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umwelteinwirkungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Richtenberg, den 28.11.2005

Wegner, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de