Stadt Altentreptow

Vorlage	Vorlage-Nr:	01/BV/738/2017
	Datum:	29.08.2017
federführend:	Verfasser:	Heß, Eckhard
Bau, Ordnung und Soziales	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia

Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow
"SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	13.09.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
N	26.09.2017	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	10.10.2017	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Altentreptow ist gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet [Programmsätze 3.2 (1, 2); 3.2.1 RREP MS].

Die Grundzentren sollen so entwickelt werden, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Altentreptow „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“ auf dem Areal der alten Käserei südlich der Bahnhofstraße und westlich der Friedensstraße dient in diesem Zusammenhang der Schaffung von Verkaufseinrichtungen zur Sicherung einer funktional ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Grundzentrum Altentreptow.

Der gewählte Standort ist darauf ausgerichtet, eine verbrauchernahe und ausgewogene Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung zu gewährleisten.

Kurzfristige Zielstellung der Herget Projekt- und Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Dr. Toni Herget (nachfolgend Investorin) ist die Errichtung eines Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 m² sowie eines eigenständigen Backshops.

Aufgrund der innenstadtintegrierten Lage des Standortes soll zukünftig eine Erweiterung oder Ergänzung dieser Verkaufsfläche zum Beispiel durch die Ansiedlung kleinerer Fachmärkte mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² möglich sein.

Mit einer auch für Einzelvorhaben möglichen Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind die mit dem Bebauungsplan verfolgten Entwicklungen dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Der in der beigefügten Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 30/4, 32, 33, 34 und 35/4 der Flur 2, Gemarkung Altentreptow in einem Umfang von etwa 0,64 ha.

Der oben beschriebene Planungsraum ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Altentreptow zuzuordnen. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigen Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Festsetzungen zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung mit Stand der Genehmigung vom 04.02.2015. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Somit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesen Fällen im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Rechtliche Grundlage:
§ 2 Absatz 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss
§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden
§ 3 Absatz 2 BauGB - öffentliche Auslegung
§ 4 Absatz 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange
§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

2. Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 0,64 ha und die Flurstücke 30/4, 32, 33, 34 und 35/4 der Flur 2, Gemarkung Altentreptow soll der Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Es ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

3. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“ wird in der vorliegenden Fassung vom August 2017 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

5. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Anlage/n:

1. Übersichtskarte mit Ausgrenzung des Geltungsbereiches
2. Entwurf des Bebauungsplans nebst Planzeichnung und Begründung (Stand August 2017)

SATZUNG DER STADT ALTENTREPTOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "SO EINZELHANDEL BAHNHOFSTRASSE / ECKE FRIEDENSSTRASSE"

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Das Sondergebiet "Einzelhandel" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Textilien, Schreibwaren und Büroartikel
- sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²

Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf insgesamt 1.400 m² nicht überschreiten.
Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungen, Bürobenutzung und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

1.1.3 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 30/4, 32, 33, 34 und 35/4 der Flur 2, Gemarkung Altentreptow in einem Umfang von etwa 0,64 ha.

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder ungewöhnliche, auffällige Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die von nicht mehr selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen sein können, entdeckt werden, sind die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V einzuhalten: die untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V (mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Kosten für die Bergung u. Dokumentation u.a. damit verbundene Maßnahmen hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO E	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: "Einzelhandel"	§ 11 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Z = II	Zahl der Vollgeschosse
a	abweichende Bauweise

3. Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

4. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen **§ 9 Abs. 7 BauGB**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

	Abbruch baulicher Anlagen
10.00	Bemaßung in Meter
30/4	Kataster
SO E / Z = II / a	Nutzungsschablone

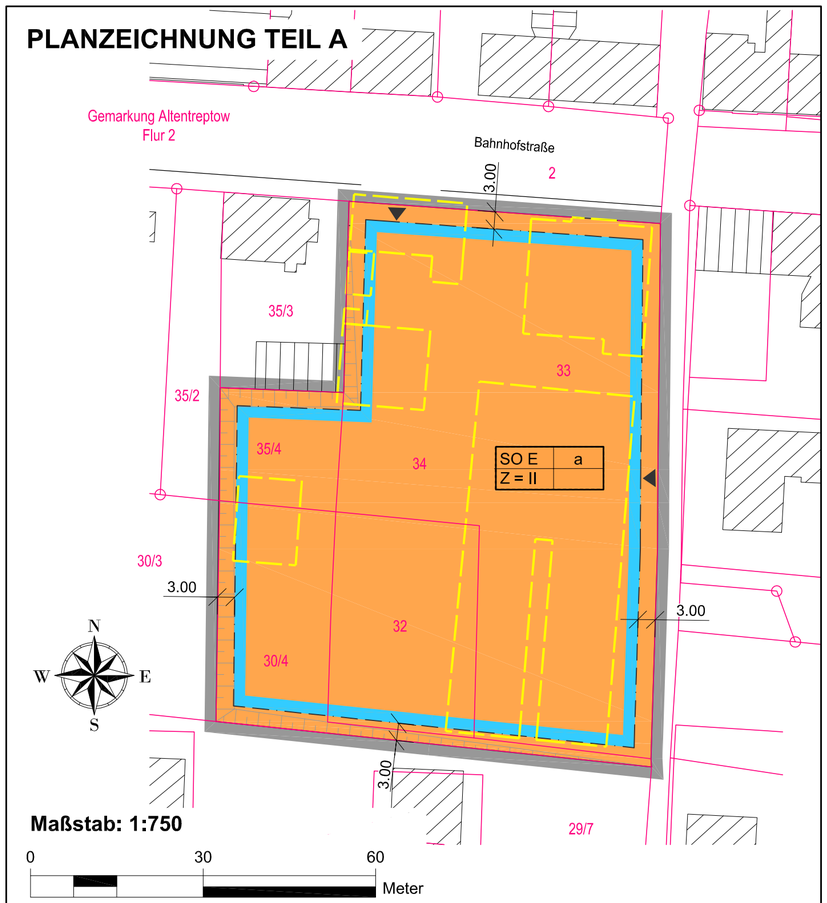
Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom Juli 2017.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2193) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow "SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermesser

....., den ....

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Altentreptow im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollenseinkel dem "Amtskurier" Nr. .... am ..... .

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) am ..... informiert worden.

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Amt Treptower Tollenseinkel, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollenseinkel bekannt gemacht worden

Der Bürgermeister

Stadt Altentreptow, den ..... Siegel .....

2. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister

Stadt Altentreptow, den ..... Siegel .....

3. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Der Bürgermeister

Stadt Altentreptow, den ..... Siegel .....

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Stadt Altentreptow, den ..... Siegel .....

5. Die Satzung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollenseinkel ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Stadt Altentreptow, den ..... Siegel .....

Übersichtskarte

Maßstab: ohne

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2017

Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow
"SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedensstraße"
im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Entwurf
August 2017

Stadt Altentreptow

Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“

im beschleunigten Verfahren

Begründung

August 2017

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

INHALTSVERZEICHNIS 2

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS 3

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5
2.1 Rechtsgrundlagen 5
2.2 Planungsgrundlagen 5

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

4. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 6

5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 10

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 11
6.1 Städtebauliches Konzept 11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 12
6.4 Örtliche Bauvorschriften 12
6.5 Umweltprüfung 12
6.6 Verkehrskonzept 13

7. IMMISSIONSSCHUTZ 14

8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR 14
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung 14
8.2 Gewässer 14
8.3 Telekommunikation 14
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten 15
8.5 Brandschutz 15

9. DENKMALSCHUTZ 16
9.1 Baudenkmale 16
9.2 Bodendenkmale 16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Altentreptow ist gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet (Programmsätze 3.2 [1, 2); 3.2.1 RREP MS).

Die Grundzentren sollen so entwickelt werden, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Altentreptow „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“ auf dem Areal der alten Käserei südlich der Bahnhofstraße und westlich der Friedensstraße dient in diesem Zusammenhang der Schaffung von Verkaufseinrichtungen zur Sicherung einer funktional ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Grundzentrum Altentreptow.

Der gewählte Standort ist darauf ausgerichtet, eine verbrauchernahe und ausgewogene Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung zu gewährleisten.

Dazu liegen der Stadt bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Kurzfristige Zielstellung ist die Errichtung eines Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 m² sowie eines eigenständigen Backshops.

Aufgrund der innenstadtintegrierten Lage des Standortes soll zukünftig eine Erweiterung oder Ergänzung dieser Verkaufsfläche zum Beispiel durch die Ansiedlung kleinerer Fachmärkte mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich sein.

Mit einer auch für Einzelvorhaben möglichen Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind die mit dem Bebauungsplan verfolgten Entwicklungen dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Der Planungsraum ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Altentreptow zuzuordnen. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigen Festsetzungen ist nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung mit Stand der Genehmigung vom 04.02.2015. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Somit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesen Fällen im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug der digitalen Stadtkarte der Stadt Altentreptow, Januar 2017

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 30/4, 32, 33, 34 und 35/4 der Flur 2, Gemarkung Altentreptow in einem Umfang von etwa 0,64 ha.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den ***Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*.** Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Altentreptow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO-M-V)** vom 15. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 362)

Das Vorhaben liegt im bebauten **Siedlungsbereich,** weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorgesehen ist. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll.

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren, Einzelhandesagglomerationen und sonstige in ihren Auswirkungen vergleichbare neue Betriebsformen des Einzelhandels - sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m^2 nur in dem Oberzentrum und in den Mittelzentren zulässig **(Ziel 4.3.2 [1] RREP MS-LVO-M-V)**.

Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sowie Agglomerationen mehrerer Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten **(Ziel 4.3.2 [2] RREP MS-LVO-M-V)**.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden **(Ziel 4.3.2 [3] RREP MS-LVO-M-V)**.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden **(Ziel 4.3.2 [3] RREP MS-LVO-M-V)**.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach [1] sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelprüfung erforderlich) **(Ziel 4.3.2 [3] RREP MS-LVO-M-V).**

Der gewählte Standort ist faktisch dem zentralen Versorgungsbereich Altentreptows zuzuordnen, so dass die Planung nach Einschätzung der Stadt Altentreptow den o. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht wiederspricht.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen genehmigten und wirksamen **Flächennutzungsplan**. Dieser weist den Geltungsbereich als gemischte Baufläche aus.

Die im Flächennutzungsplan aufgezeigten Entwicklungsabsichten ließen sich aus verschiedensten Gründen nicht umsetzen, so dass die Stadt Altentreptow nun die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel verfolgt. In diesem Zusammenhang liegen der Stadt konkrete Investitionsabsichten vor.

Hier eröffnet die Regelung des § 13a BauGB den Weg, den Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung entsprechend anzupassen, ohne ein förmliches Änderungsverfahren durchführen zu müssen. Voraussetzung für Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist nach Abs. 2 Nr. 2 dieser Vorschrift jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf.

Die Kommentierung zu § 13a BauGB (*Krautzberger in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, Randnr. 73*) weist in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin: „Die Aussage [dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf] ist also auch dahin zu verstehen, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen muss. Er muss sich also mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit deren organischen Fortentwicklung.

Die schließt auch ein, dass sich der Bebauungsplan mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzt. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen. Vorliegend ist es ein besonderes Interesse der Stadt Altentreptow, das Areal der ehemaligen Produktionsanlagen zur Herstellung von Molkereiprodukten einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Dabei steht, wie oben beschrieben, die Nahversorgungsfunktion im Vordergrund.

Dabei wird mit dem Rückbau von Alt-Gebäuden und der baulichen Nachverdichtung für Einzelhandelsansiedlungen als Maßnahme der Innenentwicklung die städtebauliche Struktur neu geordnet.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine seit mehr als 10 Jahren nicht mehr genutzte Gewerbeimmobilie mit mehreren Einzelgebäuden, die seinerzeit Produktionsanlagen zur Herstellung von Molkereiprodukten beherbergte.

Der Versiegelungsgrad entspricht nahezu einer Vollversiegelung des Planungsraumes. Der bauliche Bestand bildet sich aus ein- bis zweigeschossige Gebäuden, die besonders entlang der östlichen Friedensstraße durch die zusammenhängenden, blockartigen Baukörper das städtebauliche Erscheinungsbild des Planungsraumes nachhaltig prägen.

Abbildung 1: Östliche Grenze des Planungsraumes mit Blickrichtung Norden

Die ehemalige Fabrikantenvilla (Bahnhofstraße 29) unterliegt zusätzlich dem Baudenkmalschutz.

Wenige Siedlungsgehölze beschränken sich auf den südwestlichen Planungsraum. Eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht jedoch nicht.

Im Geltungsbereich befinden sich keine **gesetzlich geschützten Biotope. Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Diesem Sachverhalt wird mit der Nutzung eines gewerblichen Produktionsstandortes besonders Rechnung getragen.

Mit der Planung geht die Erschließung von Baulandreserven im Innenbereich Altentreptows sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Die Entwicklung eines Einzelhandel-Standortes in einem faktischen Nahversorgungsbereich wird darüber hinaus zur Belebung der Innenstadt Altentreptows beitragen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben unterliegt dem Anspruch, dass sich die zukünftige Bebauung in das gewachsene Umfeld gut einfügt. In Anlehnung an den baulichen Bestand soll eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sein.

Die Baugrenze ist für eine optimale Ausnutzung des Planungsraumes großzügig festgesetzt. Zu berücksichtigen sind die Abstandvorgaben der Landesbauordnung.

Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise möglich sein, um den Quartierscharakter erhalten zu können. Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt.

Weitere einschränkende Festsetzungen sind auch aufgrund der Vorprägung des Standortes nicht erforderlich.

Folgende weitere Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:*
    - *Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Textilien, Schreibwaren und Büroartikel*

- *sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²*

Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.400 m² nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

2. *Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*

3. *Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).*

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht erforderlich.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften im Sinne einer Gestaltungspflege gemäß § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V sind nicht erforderlich.

6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtige Planung nicht zu befürchten.

Vermeidung und Minimierung

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die

Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unmittelbar mitzuteilen.

Sofern Besiedlungen der Gebäude als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Abrissarbeiten Fledermauskästen bzw. -bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die unmittelbar angrenzende *Bahnhofsstraße* sowie die Friedensstraße vorhanden.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die zu einer Überschreitung der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie nicht erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechtträgers zulässig.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist derzeit nicht erforderlich.

8.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

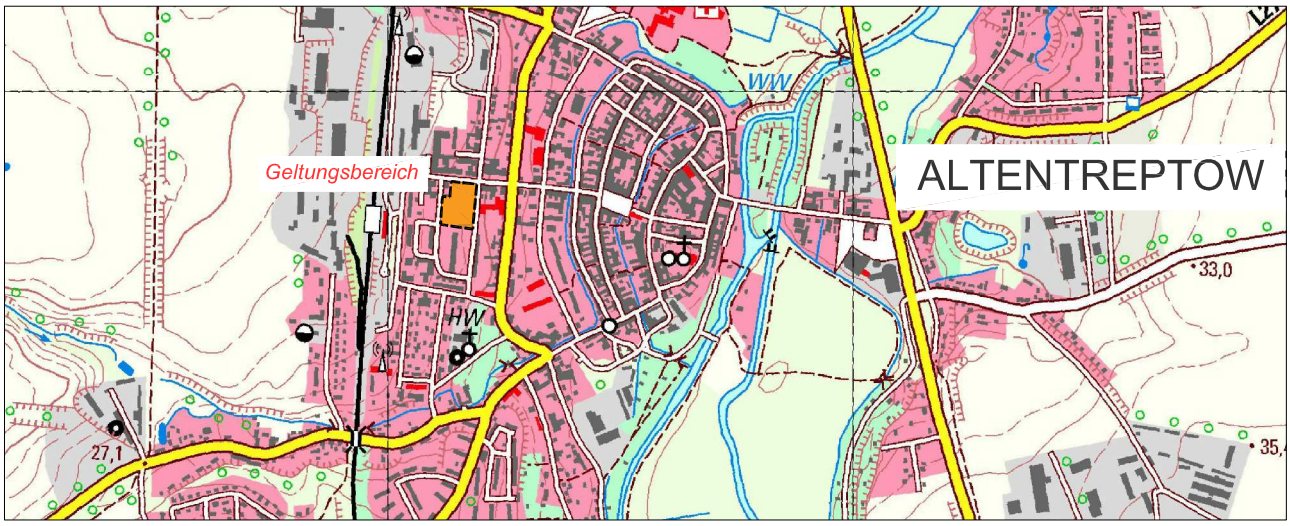
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal, das als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen war. Dies soll entsprechend der im Vorfeld getroffenen Abstimmungen abgebrochen werden.

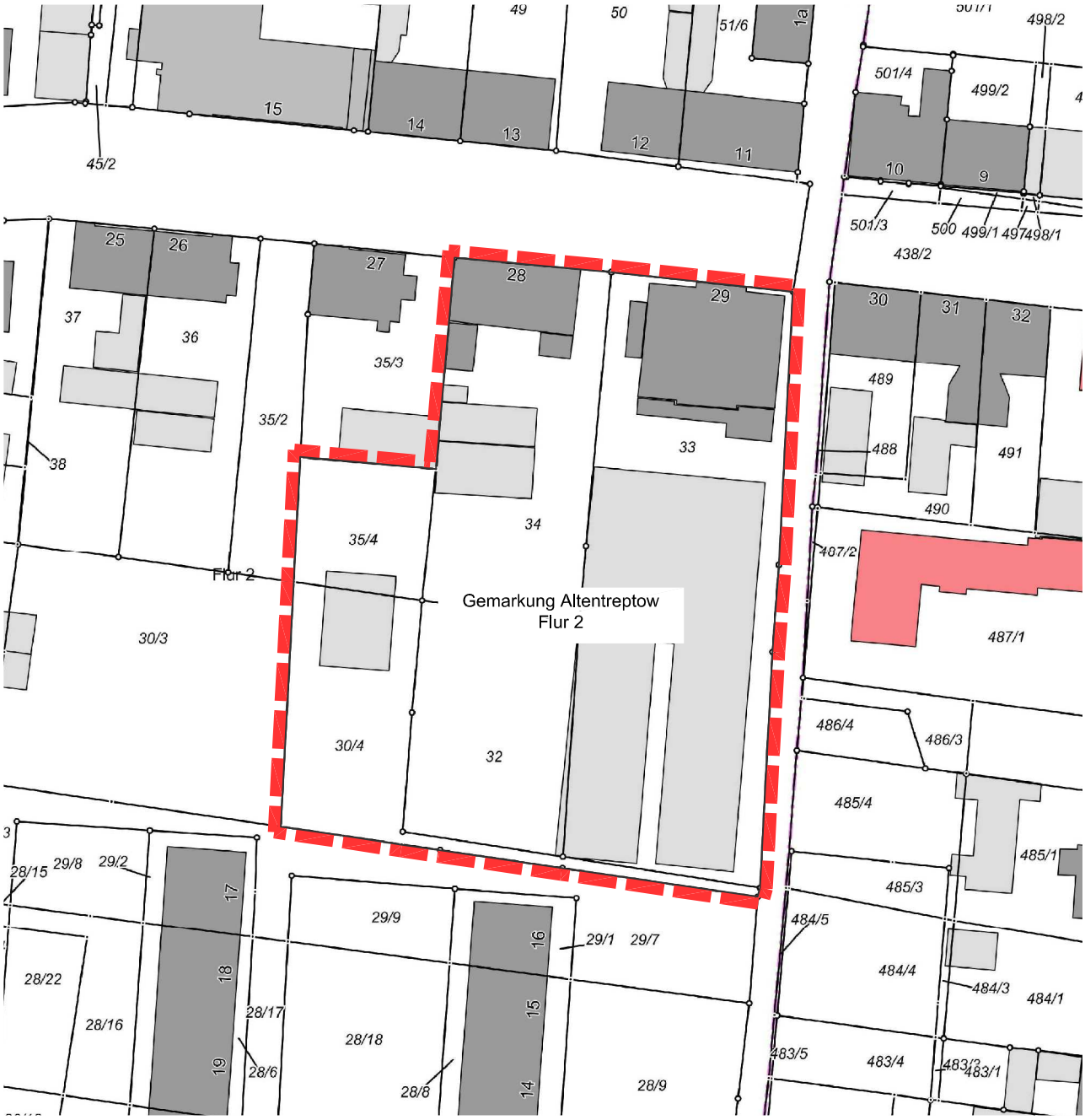
9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.





Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow
"SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße"

Ausgrenzung