

13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow

hier: Beratung und Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Feststellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Zentrale Verwaltung und Finanzen <i>Verfasser:</i> Hendrikje Kmietzyk	<i>Datum</i> 15.04.2024 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	29.04.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	21.05.2024	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	27.05.2024	Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat mit Beschluss vom 06.06.2023 den Planentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow in der Fassung vom April 2023 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches entsprechend durchgeführt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

Der Inhalt der im Ergebnis der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle behandelt werden.

Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten. Die Mitteilung bzw. Einsichtnahme soll spätestens nach Inkrafttreten des im Parallelverfahren geführten Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden.

Die Flächennutzungsplanänderung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder dem Baugesetzbuch, den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde räumliche oder sachliche Teile der Flächennutzungsplanänderung von der Genehmigung ausnehmen.

Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a

Absatz 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (Anlage 1) beschlossen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme bzw. Mitteilung zu informieren.
3. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow wird in der vorliegenden Fassung vom April 2024 beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom April 2024 gebilligt.
4. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow ist der höheren Verwaltung zur Genehmigung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: ☒ nein ☐ ja	in Folgejahren: ☒ nein ☐ ja ☐ einmalig ☐ jährlich wiederkehrend		
Finanzielle Mittel stehen:			
☐ stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:	☐ stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n

1	FNP Abw_§ 4 (2)_April_2024 öffentlich
2	01 Planzeichnung öffentlich
3	02_Begründung FNP Altentreptow öffentlich
4	03_Umweltbericht FNP Verbrauchermarkt Altentreptow_02_04-2023 öffentlich

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg	02.02.2024	Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat die Aufstellung der 13. Änderung des Flächen- nutzungsplanes beschlossen. Als ersten Verfahrensschritt führte die Stadt bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diente vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten. Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 27. Februar 2023 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und umweltrechtliche Belange hingewiesen. Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Schreiben des von der Stadt in Anwendung des § 4b BauGB bevollmächtigten Planungsbüros MIKAVI Planung GmbH vom 13. November 2023 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zu dem mir vorliegenden Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altentreptow, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung (Stand: April 2023) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Allgemeines/ Grundsätzliches Der Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow hat in der Fassung der Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. Juli 2014 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits mehreren Änderungen, welche jedoch nicht die im vorliegenden Fall in Rede stehenden Flächen betreffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für das o. g. Plangebiet konkrete Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die aktuelle 13. Änderung wird vor dem Hintergrund der Ansiedlungsabsichten eines REWE-Marktes vorgenommen. Hierzu stellt die Stadt aktuell die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ auf um planungsrechtliche Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sollen somit in ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' geändert werden. Dem folge ich vom Grundsatz her. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine aktuelle	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus den allgemeinen und grundsätzlichen Anmerkungen des Landkreises ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			landesplanerische Stellungnahme vom 30. November 2023 liegt mir vor. Danach entspricht die o. g. Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darzulegen. In dem Umweltbericht sind nach Anlage 1 des BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu erörtern. Bezüglich der im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in der vorliegenden Begründung zum o. g. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Altentreptow auf die Umweltprüfung im Rahmen des im Parallelverfahren Planaufstellungsverfahrens zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow abgestellt. Die Gemeinde nutzt damit die Möglichkeit der „Abschichtung“ nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Dieser Vorgehensweise folge ich vom Grundsatz her. Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitete Umweltbericht ist der Begründung zu o. g. Flächennutzungsplanänderung dann aber noch beizufügen. Unter Berücksichtigung der Anmerkungen und Hinweise meiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Altentreptow bestehen zur vorliegenden Flächenutzungsplanänderung der Stadt Altentreptow keine weiteren Anregungen oder Hinweise.	
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	06.12.2023	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen ergeben aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) zu den eingereichten Unterlagen folgende Hinweise: Abfallwirtschaft Es wird auf die weiterhin aktuelle Stellungnahme vom 21.12.2022 (Reg.-Nr. 332-22) verwiesen. Klimaschutz Bauleitplanung und insb. mit ihr einhergehende Flächenversiegelung (fehlende positive Klimaeffekte bewachsener unversiegelter Flächen sowie Aufheizung der Umgebungstemperatur; Klimafolgenberücksichtigung, Stichwort Wasserversickerung und Grundwasserneubildung) sowie Generierung von zusätzlichem Individualverkehr ist klimarelevant (vgl. Groß, Klimaschutz als Kommunale Pflicht, NordÖR 2022, 557). §13	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht behandelt im Abschnitt 2.3.2 die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Geprüft wurden die einwirkenden Beeinträchtigungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse einschließlich eines möglichen Verlustes der Ausgleichsfunktionen, einwirkende Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Luftqualität und des Schadstoffeintrages. Im Ergebnis der Umweltprüfung werden jedoch erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Klimaschutzgesetz bzw. § 1a Abs. 5 BauGB ist daher in das Planungsermessen der Stadt einzustellen, wobei zunächst die konkreten (auch mikroklimatischen - insb. höhere Umgebungstemperaturen durch Versiegelung) und sodann - überschlägig - die globalen Auswirkungen zu ermitteln sind; dies ist nicht erfolgt und daher - zur Vermeidung der Rechtswidrigkeit der Planung - nachzuholen (vgl. Schlacke, „Klimaschutzrecht im Mehrebenensystem“, NVwZ 2022, 905). Es bleiben also die zusätzlich geplante Versiegelung sowie die Klimaeffekte, die die geplante Nutzung nach sich zieht (motorisierter Individualverkehr) zu berücksichtigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es dem Argument des „Nicht-ins-Gewicht-Fallens“ aufgrund vermeintlich nur geringer Auswirkungen an Validität fehlt. Eine Vielzahl klimaschädlicher Planungen mit jeweils geringen räumlichen Dimensionen summiert sich. Vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen fehlt es an Äquivalenz zur klimaschutzrechtlichen Berücksichtigungspflicht. Das Vorhaben ist ein weiteres Beispiel für die Formung des ländlichen Raumes anhand der Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs (siehe auch Seiten 18 und 21 des Verträglichkeitsgutachtens, wo exemplarisch gezeigt wird, mit welchen automobilzentrierten Annahmen untersucht wird). Frei von nachvollziehbarer Erörterung bleibt auch, warum der bisherige Standort nicht erhalten bleiben kann, ggf. nach Renovierung oder Neubau am Altstandort. Dies wird lediglich mit abstrakt-pauschalen, nicht weiter empirisch untersetzten, Phrasen wie „Präsentation eines modernen und attraktiven Vollsortiments“ und „moderner Vollsortimenter“ behauptet. Auch ein Abriss und Entsiegelung des Altstandorts wurde nicht erwogen, obwohl nicht belegt ist, dass der Altstandort als Nahversorgungsstandort (Nahkauf-Supermarkt) sich zusätzlich halten könnte. Bei der Abwägung sollte sich die Frage gestellt werden, ob es Aufgabe der Stadt ist, für den in den Annahmen berücksichtigten Pendlerverkehr Einzelhandel vorzuhalten. Der Klimaschutzbelang kann in der Abwägung grundsätzlich zwar von anderen öffentlichen Interessen überwogen werden; solche anderen überwiegenden öffentlichen Interessen sind vorliegend jedoch - auch nicht in Summe - nicht erkennbar. Für Fragen steht Ihnen Herr Geiger (0385-588 69 500) zur Verfügung. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen. Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
3.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte Helmut-Just-Straße 2-4 17036 Neubrandenburg	30.11.2023	1. Sachverhalt: Zu den Planungsinhalten der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Altentreptow erfolgte zuletzt im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf mit Schreiben vom 14.12.2022 eine positive landesplanerische Stellungnahme. 2. Prüfung Bezogen auf den nun vorgelegten Entwurf vom April 2023 ergeben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen. Somit ist die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens aus der vorgenannten landesplanerischen Stellungnahme weiterhin gültig. 3. Schlussbestimmung Der Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
4.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V Domhof 4/5 19055 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
5.	Gemeinde Groß Teetzleben über Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
6.	Gemeinde Wildberg über Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
7.	Gemeinde Pripsleben über Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
8.	Gemeinde Wolde über Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
9.	Gemeinde Gültz über Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
10.	Gemeinde Burow über Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
11.	Gemeinde Grapzow über Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
12.	Gemeinde Grischow über Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
13.	Gemeinde Brunn über Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
14.	Gemeinde Neddemin über Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
15.	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Katharinenstraße 48 17033 Neubrandenburg	14.12.2023	Nach Prüfung der Planunterlagen ergeben sich aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern weiterhin erhebliche Bedenken zur Planung: Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen weiterhin die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines neuen großflächigen Einzelhandelsstandort im Außenbereich am nördlichen Stadtrand von Altentreptow geschaffen werden. Gemäß Begründungsunterlagen sind ein Verbrauchermarkt sowie ein	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Mit Verweis auf den Endbericht des <i>Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhaben (Die Stadt Altentreptow als Standort für einen Nahversorgungsverbund)</i>; Dr. Lademann & Partner, 21.11.2022 bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung innerhalb des Einzugsgebiets der Stadt Altentreptow mit einer Verkaufsflächendichte von 520 qm / 1.000 Einwohner auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (der Bundesschnitt liegt bei 560 qm). Die Stadt

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Drogeriefachmarkt vorgesehen. Aufgrund der Vorhabengröße sowie der aus unserer Sicht nicht integrierten Lage am Stadtrand und der vorrangigen Autokundenorientierung des Standortes sehen wir nach wie vor die Gefahr, dass die Planung zur Ausbildung eines peripheren Handelsschwerpunktes am nördlichen Stadtrand von Altentreptow führt, der die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nahversorgungsstruktur in Altentreptow gefährdet. Aus städtebaulichen Gründen bestehen daher weiterhin erhebliche Bedenken bezüglich der geplanten Flächennutzungsplanänderung.	Altentreptow wird damit rein quantitativ betrachtet, der ihr zugewiesen Grundversorgungsfunktion weitgehend gerecht. Der Wert lässt allerdings auch deutlich erkennen, dass kein Überbesatz an Verkaufsfläche gegeben ist. Das besagte Gutachten zeigt jedoch auf den Seiten 27 bis 29 sehr ausführlich auf, warum die Versorgungssituation qualitativ betrachtet erhebliche Defizite aufweist. So wird vor allem auf die räumliche Versorgungslücke im nördlichen Kernstadtgebiet eingegangen sowie auf die erhebliche Schieflage in der Betriebstypenstruktur zu lasten vollsortimentierter Anbieter. Aktuell stehen vier Lebensmitteldiscounter nur zwei Vollsortimentern gegenüber, die zudem beide keine marktgängigen Verkaufsflächendimensionierungen mehr aufweisen und somit als Vollversorger nur eingeschränkt leistungsfähig sind. Entfallen im Bundesschnitt etwa 62 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen auf Vollsortimenter, sind es in Altentreptow nur 34 %. Zudem ist bislang kein Drogeriemarkt in Altentreptow ansässig, woraus sich ein weiteres qualitatives Angebotsdefizit ergibt. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird diesen Defiziten entgegengewirkt, indem ein moderner und adäquat dimensionierter Vollversorger in einem räumlich unterversorgten Stadtgebiet entsteht. Die darauf abgestimmten textlichen Festsetzungen sind insofern weder unbestimmt noch unvollständig. Der Gutachter stellt darüber hinaus fest, dass ein Standortbereich, der als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen ist und damit schützenswert wäre, im Einzugsgebiet der Stadt Altentreptow nicht vorhanden ist. Die gutachterlich untersuchten Angebotsstandorte sind entweder an gewerblich geprägten, verkehrsorientierten Standorten verortet und verfügen nur über einen sehr eingeschränkten Wohngebietsbezug (Agglomerationsstandort Fritz-Reuter-Straße) oder es fehlt an einem den Einzelhandel ergänzenden zentrentypischen Nutzungsbesatz und der damit einhergehenden Multifunktionalität, die zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise auszeichnet. Den Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich kann auch der Ortskern von Altentreptow nicht gerecht werden. Zwar ist der Ortskern städtebaulich integriert gelegen und an die umliegenden

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				Wohnstrukturen fußläufig sehr gut angebunden, jedoch mangelt es an einem ausgeprägten und konzentrierten Einzelhandelsbesatz von städtebaulichem Gewicht sowie an frequenzerzeugenden Magnetbetrieben. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können somit per se ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist der Einwendung der Industrie- und Handelskammer entgegenzuhalten, dass der Vorhabenstandort nicht peripher sondern als integriert anzusehen ist. Entsprechend kommt auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit seiner Stellungnahme vom 30.11.2023 zu der Einschätzung, dass der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.
16.	Landesforst M-V AdöR Forstamt Stavenhagen Am Schloss 9 17153 Ivenack	24.11.2023	Zum o.g. Vorhaben nehme ich im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes (LWaldG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794) wie folgt Stellung: Entsprechend der vorgelegten Planung wird das forstbehördliche Einvernehmen für die 13. Änderung des F-Plans der Stadt Altentreptow (Parallelverfahren mit B-Plan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“) erteilt. <u>Begründung:</u> Es ist kein Wald nach §2 LWaldG M-V betroffen. Belange des Landeswaldgesetzes werden somit nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
17.	Wasser- und Bodenverband Untere Tollense - Mittlere Peene Anklamer Straße 10 17126 Jarmen	15.12.2023	Seitens des Verbandes werden zur genannten Baumaßnahme keine weiteren Hinweise gegeben, bzw. Forderungen erhoben, da gemäß Planunterlagen im Ausführungsbereich keine Gewässer 2. Ordnung berührt werden. Weiterhin ist von uns eine Übersichtskarte mit dem schematisch dargestellten Anlagenbestand der Gewässer beigefügt. Grundsätzlich fordern wir als Wasser- und Bodenverband, dass mögliche Gewässerkreuzungen mindestens 1,5 m unterhalb der Graben- oder Rohrsohle erfolgen müssen. Ebenfalls einzuhalten ist ein beidseitiger, bebauungsfreier und unbepflanzter Korridor	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgebracht. Für den Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			an Gewässern von 7 m. Ein mögliches Vorhandensein von Dränageleitungen ist bei den jeweiligen Flächeneigentümern in Erfahrung zu bringen. Sollte die geplante Maßnahme geändert oder erweitert werden, so ist unser Verband erneut zu beteiligen. Diese Stellungnahme stellt keine Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Sie kann jedoch zu deren Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises mit herangezogen werden.	
18.	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Vorpommern, Kundenzentrum Hasenwinkel 5 17438 Wolgast	14.11.2023	Anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Sparten Auskunft. Achtung: Im Anfragebereich wurden sicherheitsrelevante Einbauten gefunden. Beachten Sie die Hinweise zur örtlichen Einweisung auf Seite 3. Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
19.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg	20.11.2023	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum angefragten Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen - keine Einwände - erhoben werden. Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren wird nicht als notwendig erachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
20.	GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich GNL Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel	23.11.2023	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
21	Bundesnetzagentur Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

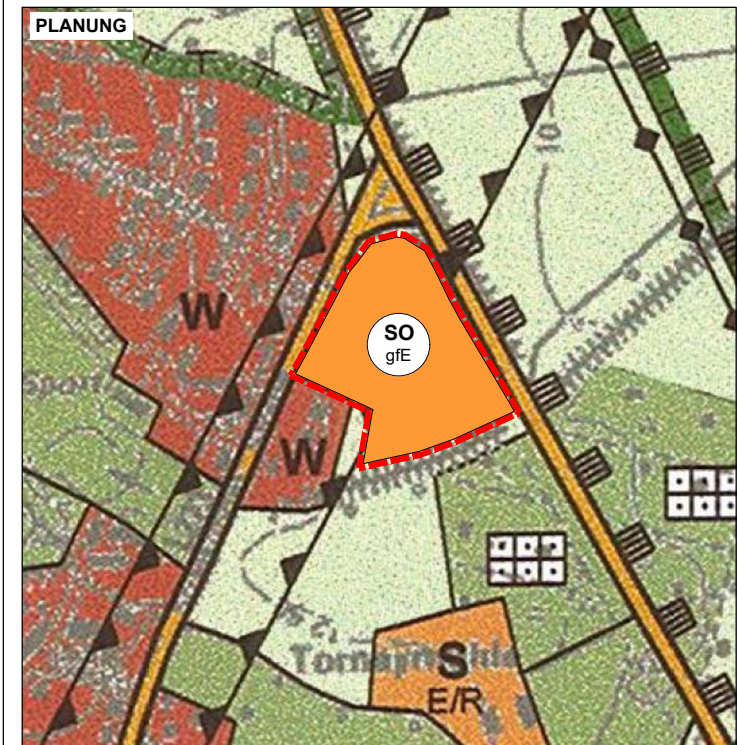
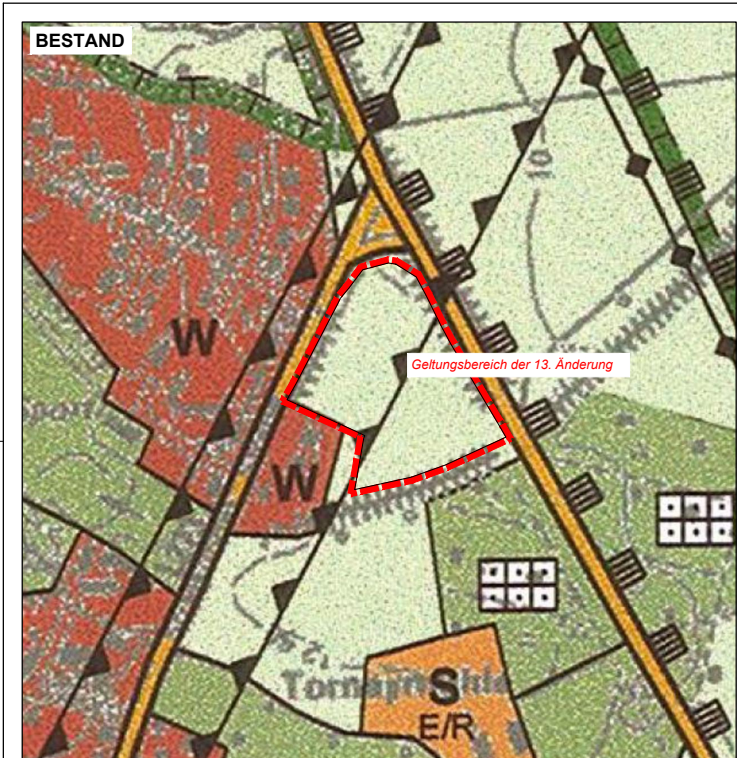
lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag																				
22.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.																					
23.	ONTRAS VNG Gastransport GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	16.11.2023	Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <table><tr><th>Anlagenbetreiber</th><th>Hauptsitz</th><th>Betroffenheit</th><th>Anhang</th></tr><tr><td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td><td>Halle</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td><td>Schwaig b. Nürnberg</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr></table> 1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen- Sachsen mbH (ETG). 2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! <u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																					
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. <u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	
24.	Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 6 18436 Stralsund		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
25.	Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle Ost Steglitzer Damm 117 12169 Berlin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
26.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Direktion Rostock Bleicherufer 21 19053 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
27.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V Thierfelderstr. 18 18059 Rostock		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
28.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 19061 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
29.	Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH Am Koppelberg 15 17461 Greifswald		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
30.	Stadt Neubrandenburg Postfach 110255 17042 Neubrandenburg	28.11.2023	Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurde in der ersten Beteiligungsrunde Anfang 2023 nicht einbezogen, hat aber mit Schreiben vom 07.02.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Das von der Stadt Altentreptow beauftragte Planungsbüro hat nun die Stadt Neubrandenburg mit Schreiben vom 13.11.2023 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Mit dem vorliegenden Plan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Lebensmittelmarktes (REWE) und eines Drogeriefachmarktes (Rossmann) im nördlich von Neubrandenburg liegenden Grundzentrum Altentreptow geschaffen werden. Nähere Angaben dazu und zum bisherigen FNP-Verfahren sind dem vorliegenden Planentwurf und dessen Begründung nicht zu entnehmen (außer der Darstellung als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“). In der Begründung sind gemäß § 2a BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans - für den FNP gern. § 5 BauGB wenigstens in den Grundzügen - darzulegen. Unter Punkt 3. der Begründung wird nur die Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in „Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ (ohne Beschreibung gesamtstädtischer Bezüge/Ziele) benannt. Unter Punkt 4. sind nur Auswirkungen bezüglich Natur und Umwelt sehr grob aufgeführt. Trotz Abschichtungsmöglichkeit der Inhalte aus dem VBP Nr. 42 ist hier eine inhaltlich ausführlichere Abhandlung erforderlich. Die benannten Hinweise zum FNP sind zu beachten. In den Planungsunterlagen wurden die von der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg gegebenen Hinweise zum Vorhaben bisher nicht berücksichtigt. Die vorliegende Stellungnahme der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 07.02.2023 behält insofern ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Entgegen der Einschätzung der Stadt Neubrandenburg ist dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Hier werden die Schutzwürdigkeit bzw. Empfindlichkeit des Planungsraumes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen der FNP-Änderung auf die betreffenden Schutzgüter dezidiert beschrieben. Die durch die Stadt Neubrandenburg in Bezug genommene Stellungnahme vom 07.02.2023 wirft im Wesentlichen die Fragestellung auf, welche Kaufkraftumlenkungen in welchem Umfang und in welchen Sortimenten aus der Stadt Neubrandenburg heraus zum geplanten Einzelhandelsstandort in der Stralsunder Straße der Stadt Altentreptow initiiert werden und ob daraus negative Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg entstehen.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				Bemängelt wird konkret: – dass im Bereich der Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, Apothekenbedarf) nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche „Lindetalcenter“, „Straußstraße“ und die Innenstadt untersucht werden. Vermisst werden insbesondere die Darstellung der Kaufkraftumlenkungen Kaufkraftabflüsse aus den zentralen Versorgungsbereichen der der Stadt Altentreptow zugewandten Neubrandenburger Nordstadt wie das Datzecenter, Reitbahnviertel/Traberallee, Reitbahnviertel/Ponyweg, Vogelviertel/Kranichstraße, Vogelviertel/Straußstraße und Burgholzstraße – Überhaupt nicht untersucht werden nach Einschätzung der Stadt Neubrandenburg mögliche Kaufkraftumlenkungen/Kaufkraftabflüsse bei den innenstadtrelevanten Sortimenten. Das in Rede stehende Vorhaben zielt nach Ansicht der Stadt Neubrandenburg zwar auf die Ansiedlung eines Vollsortimenters der Firma REWE und eines Drogeriewarenfachmarktes der Firma Rossmann ab, gleichwohl befürchtet die Stadt Neubrandenburg bei späterer Geschäftsaufgabe des REWE-Marktes und/oder des Drogeriewarenmarktes eine Umnutzung zu großflächigen Fachmärkten in den Sortimenten Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Spielwaren, Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Sportartikel und/oder Heimtextilien. Die Stadt Neubrandenburg stellt klar, dass sie grundsätzlich die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Stadt Altentreptow mitgetragen wird. Sie fordert jedoch der Nachweis, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ausgehen. Insbesondere die Möglichkeit der Ansiedlung großflächiger Fachmärkte mit den vorgenannten innenstadtrelevanten Sortimenten ist durch geeignete Festsetzungen auszuschließen. Um den o. g. Anforderungen der Stadt Neubrandenburg gerecht zu werden, hat die Stadt Altentreptow einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser für sich genommen stellt gemäß § 12 BauGB schon sicher, dass die von der Stadt Neubrandenburg befürchtete Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				unzulässig ist. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger für sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Altentreptow innerhalb des Durchführungsvertrages, dass er auf die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten verzichtet.



Verfahrensvermerke

1. 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 Tollensewinkel 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 (LPiG) am informiert worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am und öffentliche Auslegung am erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans 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.
- Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensewinkel sowie auf der Internetseite des Amtes Treptower Tollensewinkel <http://www.stadt-altentreptow.de>, 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 Tollensewinkel bekannt gemacht worden.
- Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin
- 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.
- Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin

- Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin
2. Die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
- Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin
3. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausfertigt.
- Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin
4. Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Amtsblatt für das Amt Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam geworden.
- Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin

Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient ein Ausschnitt der analogen Planzeichnung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow, rechtswirksam seit dem

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

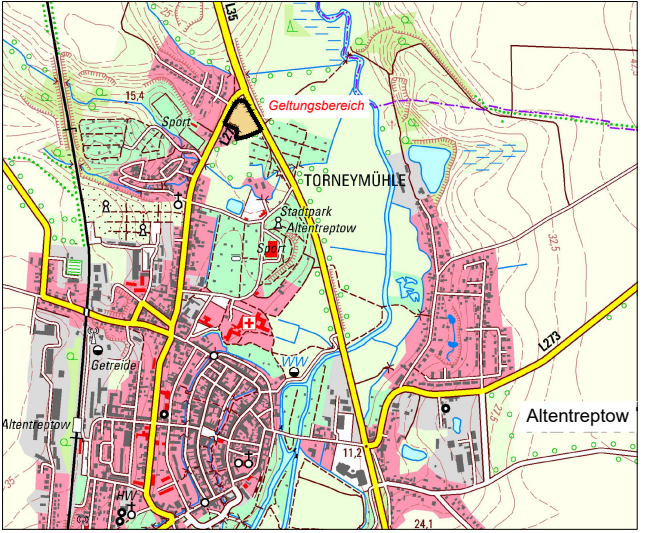
Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
-  Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
- 2. Sonstige Planzeichen**
-  Grenze des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Maßstab 1 : 10.000



Übersichtskarte DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2022



Stadt Altentreptow
13. Änderung
des Flächennutzungsplans

Feststellung - Stand April 2024



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Stadt Altentreptow

13. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung – Feststellung, April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS	2
2. PLANUNGSBINDUNGEN	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Übergeordnete Planungen	4
3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. PLANUNGSANLASS

Für den Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ aufgestellt.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Eine Entwicklung in ein Sondergebiet lässt sich somit nicht umsetzen. Insofern soll der Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seiner Teilräume wird durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen entwickelt, geordnet und gesichert.

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind der Bauleitplanung übergeordnet. Sie werden bindend in zusammenfassenden Plänen und Programmen der einzelnen Bundesländer festgesetzt.

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Stadt Altentreptow:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-M-V) vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS) vom 15. Juni 2011

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 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 (5) fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)** Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z und RREP MS 4.3.2.(1) (Z)).

Die Stadt Altentreptow ist gemäß des RREP MS als **Grundzentrum** ausgewiesen.

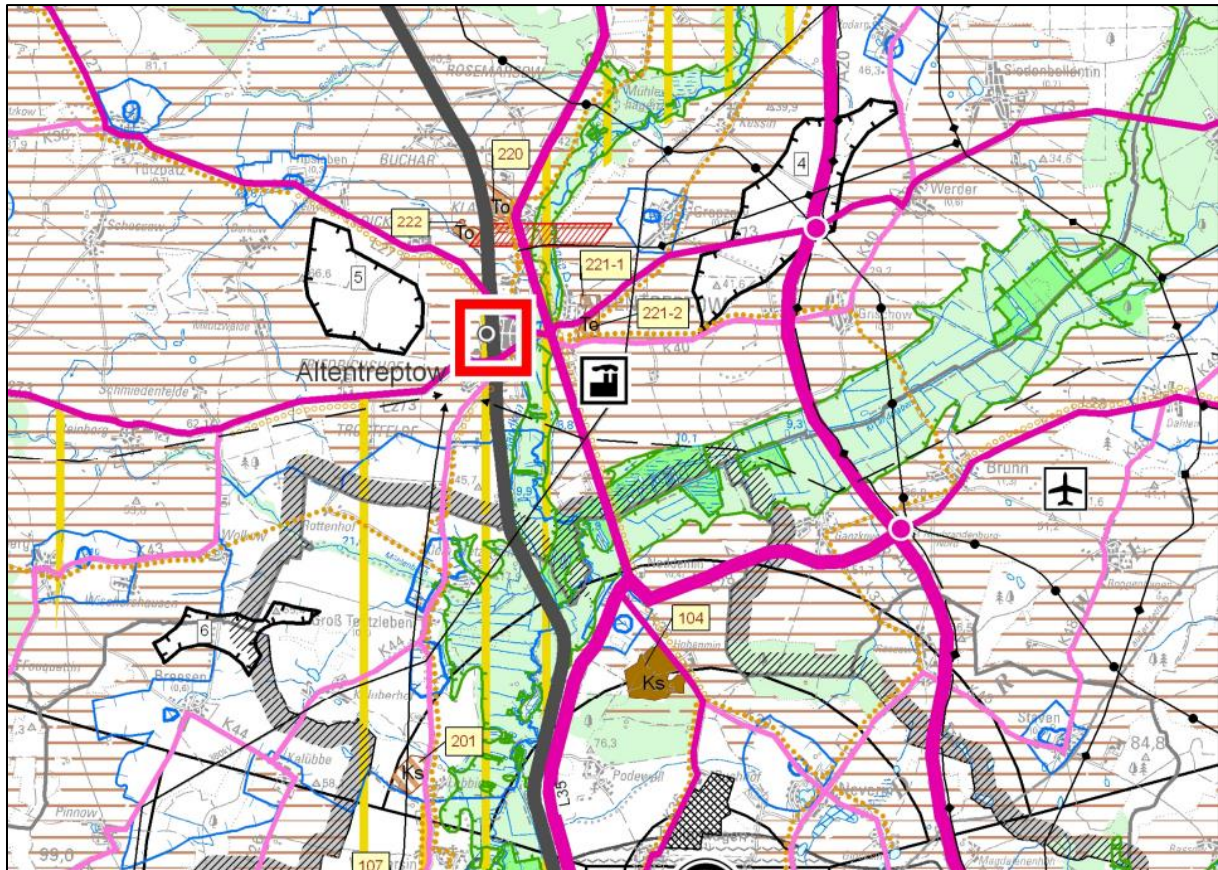


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MS

Einzelhandelsgroßprojekte nach [1] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt (LEP 4.3.2 [2] Z und RREP MS 4.3.2.(2) (Z)).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (LEP 4.3.2 [3] (Z) und RREP MS 4.3.2. (3) (Z)).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 4.3.2 [3] Z)

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den Zentralen Versorgungsbereichen sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen (LEP 4.3.2 [5] Z und RREP MS 4.3.2 (5) (Z)).

*Die Stadt Altentreptow verfügt gegenwärtig nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem zentrale Versorgungsbereiche planerisch definiert sind. Auch im Rahmen der intensiven Vor-Ort-Begehungen konnte innerhalb von Altentreptow kein Standortbereich ausgemacht werden, der den Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereich vollständig entspricht. Hinsichtlich der siedlungsstrukturell-integrierten Lage käme der Ortskern für die künftige Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich am ehesten in Betracht. Da der Ortskern von Altentreptow aber äußerst kleinteilig strukturiert und bereits relativ stark verdichtet ist, sind im Innenstadtbereich keine Flächenpotenziale erkennbar, die eine Ansiedlung auch nur einer der am Vorhabenstandort geplanten Nahversorgungsanbieter ermöglichen würde. Die Entwicklung des Ortskerns zu einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich wird daher auch künftig nicht gelingen können. **Die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Ortskerns ist insofern aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.**¹*

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte mit Stellungnahme vom 14.12.2022 mit, dass die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

¹ Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (Dr. Lademann & Partner): S. 79

3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ lässt sich daraus nicht entwickeln.

Für den Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Darstellung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	1,2 ha	0 ha
Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	0 ha	1,2 ha

4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit der geplanten Darstellung des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine entfaltet. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines REWE-Verbrauchermarktes und eines Rossmann-Drogeriefachmarktes geschaffen.

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow im Vernehmen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ geplante Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow übertragen.

Stadt Altentreptow

Umweltbericht zur 13.
Änderung des
Flächennutzungsplans
im Bereich des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
Nr. 42 „Sondergebiet
REWE Stralsunder
Straße“ der Stadt
Altentreptow



April 2023

Umweltbericht zur 13. Änderung des
Flächennutzungsplans im Bereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42
„Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt
Altentreptow"
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Stand: April 2023

Stadt Altentreptow

Rathausstraße 1

17087 Altentreptow

Tel. 03961-2551-330

e-mail: info@altentreptow.de

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann

Das Titelbild zeigt einen Luftbildausschnitt mit der Darstellung der Lage des Geltungsbereichs
(Quelle: Luftbild Geoportal MV 04/2023)
und eine Aufnahme vom Geltungsbereich mit Blick in Richtung Norden 04/2023.

Inhaltsverzeichnis

1	Umweltbericht	- 5 -
1.1	Einleitung	- 5 -
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der FNP-Änderung	- 5 -
1.3	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 6 -
1.4	Lage des Plangebietes	- 6 -
1.5	Bebauung und Nutzung	- 8 -
1.6	Änderungsbereich	- 8 -
1.7	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 9 -
1.8	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	- 10 -
1.9	Szenarienaufstellung	- 10 -
1.9.1	Szenario I - Nullvariante.....	- 10 -
1.9.2	Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung / Änderung FNP	- 10 -
1.10	Derzeitiger Umweltzustand	- 10 -
1.10.1	Schutzgut Boden.....	- 11 -
1.10.2	Schutzgut Wasser	- 11 -
1.10.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume.....	- 12 -
1.10.4	Schutzgut Klima / Luft	- 14 -
1.10.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	- 14 -
1.10.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG).....	- 14 -
1.10.7	Schutzgut Mensch.....	- 14 -
1.10.8	Biologische Vielfalt	- 15 -
1.10.9	Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).....	- 15 -
1.10.10	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt).....	- 15 -
1.10.11	Wirkungsgefüge	- 15 -
1.10.12	Natura 2000 – Gebiete.....	- 15 -
1.10.13	Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	- 15 -
1.11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.....	- 16 -
2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 21 -
3	Hinweise für besondere naturschutzrechtliche und sonstige rechtliche Entscheidungen	- 22 -
4	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen	- 23 -
4.1	Alternative Planungsmöglichkeiten	- 23 -
4.2	Überwachung - § 4c BauGB	- 24 -
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 25 -
	Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen	- 26 -

Abbildungen

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Altentreptow; Grundlage Geoportal MV 04/2023..... - 7 -
- Abbildung 2: Lage des Plangebietes am nördlichen Rand der bebauten Ortslage; Grundlage
Geoportal MV 04/2023 - 7 -
- Abbildung 3: Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist durch Grünland gekennzeichnet;
(Aufnahme 05/2022)..... - 8 -
- Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42
„Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“, dieser entspricht
auch dem Änderungsbereich des FNP; Basis Luftbild Geoportal MV 04/2023 (ohne
Maßstab)..... - 9 -

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt. Da das geplante Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht auslöst, wird in der Gliederung auch auf Anlage 4 UVPG (Angaben des UVP-Berichts) sowie § 16 UVPG Bezug genommen, um zu dokumentieren, dass die entsprechenden Inhalte Berücksichtigung finden.

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie erste Ermittlungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG).

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der FNP-Änderung

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes soll der Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow entsprechend des Planungsziels des B-Planes geändert werden.

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes REWE innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Altentreptow vom Grünen Gang zur Stralsunder Straße. Diese Standortverlagerung und das beantragte Vorhaben werden erforderlich, weil eine marktübliche Verkaufsflächenerweiterung am derzeitigen Unternehmensstandort am Grünen Gang nicht möglich ist.

Konkrete Investitionsabsichten des Vorhabenträgers zielen auf den Neubau eines REWE-Verbrauchermarktes mit bis zu 1.950 m² Verkaufsfläche ab. Ergänzt wird der Vorhabenstandort durch die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit bis zu 850 m² Verkaufsfläche. Bis zu 122 Kundenparkplätze und eine neu herzustellende Zufahrt ausgehend von der Stralsunder Straße runden das Entwicklungskonzept ab. Der Gesetzgeber fordert für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl von mehr als 800 m² die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vernehmen mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.3 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Altentreptow und umfasst eine derzeit als Grünland bewirtschaftete Freifläche.

Der Vorhabenstandort wird im Nordosten durch die Landesstraße L35, im Westen durch die Stralsunder Straße (Landesstraße L273) und im Süden durch Gehölzstrukturen am alten Bahndamm begrenzt. Die Erschließung erfolgt ausgehend der Stralsunder Straße über eine bestehende Zufahrt.

Der Planungsraum grenzt im Südwesten an Wohnbebauungen. Darüber hinaus erstreckt sich westlich der Stralsunder Straße die Ein- bzw. Mehrfamilienhaussiedlung „Nordkreuzung“. Von diesem Wohngebiet aus ist der Vorhabenstandort auch fußläufig gut erreichbar. Südöstlich des Planungsraumes befindet sich eine Kleingartenanlage.

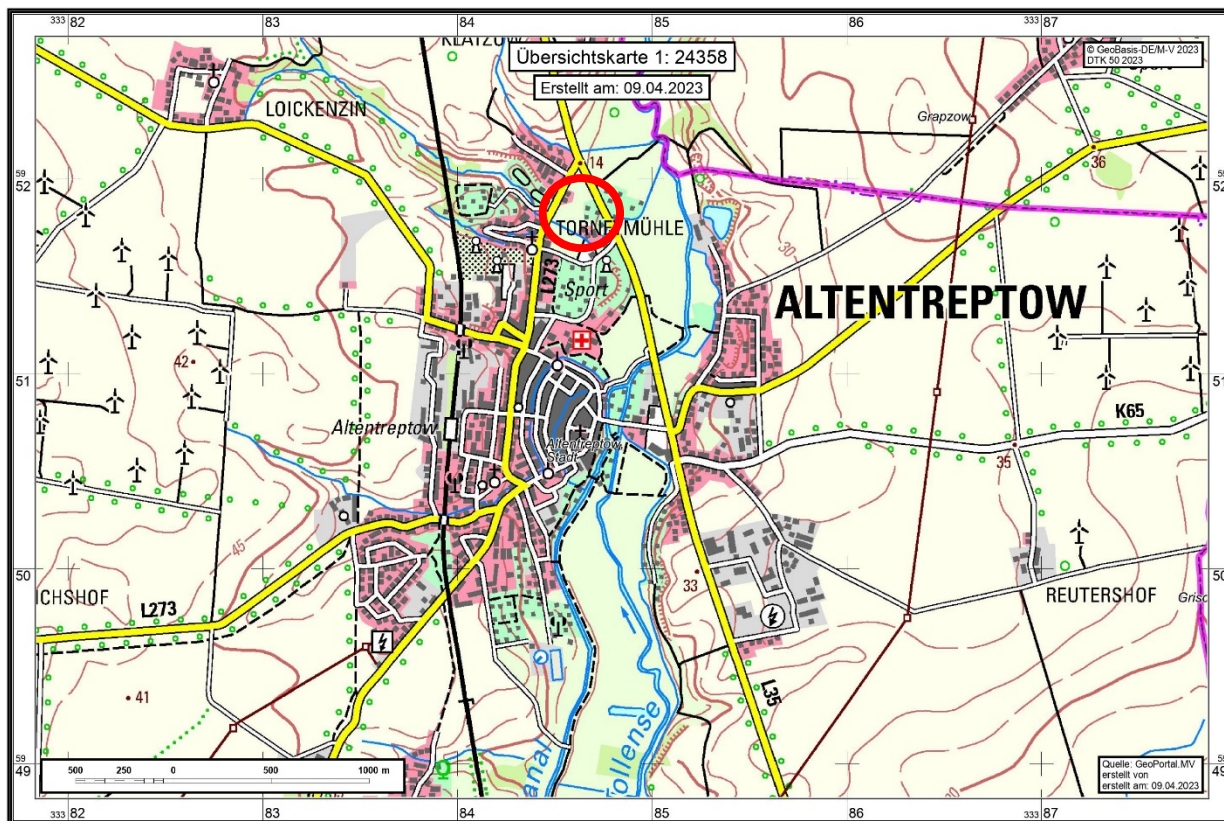


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Altentreptow; Grundlage Geoportal MV 04/2023

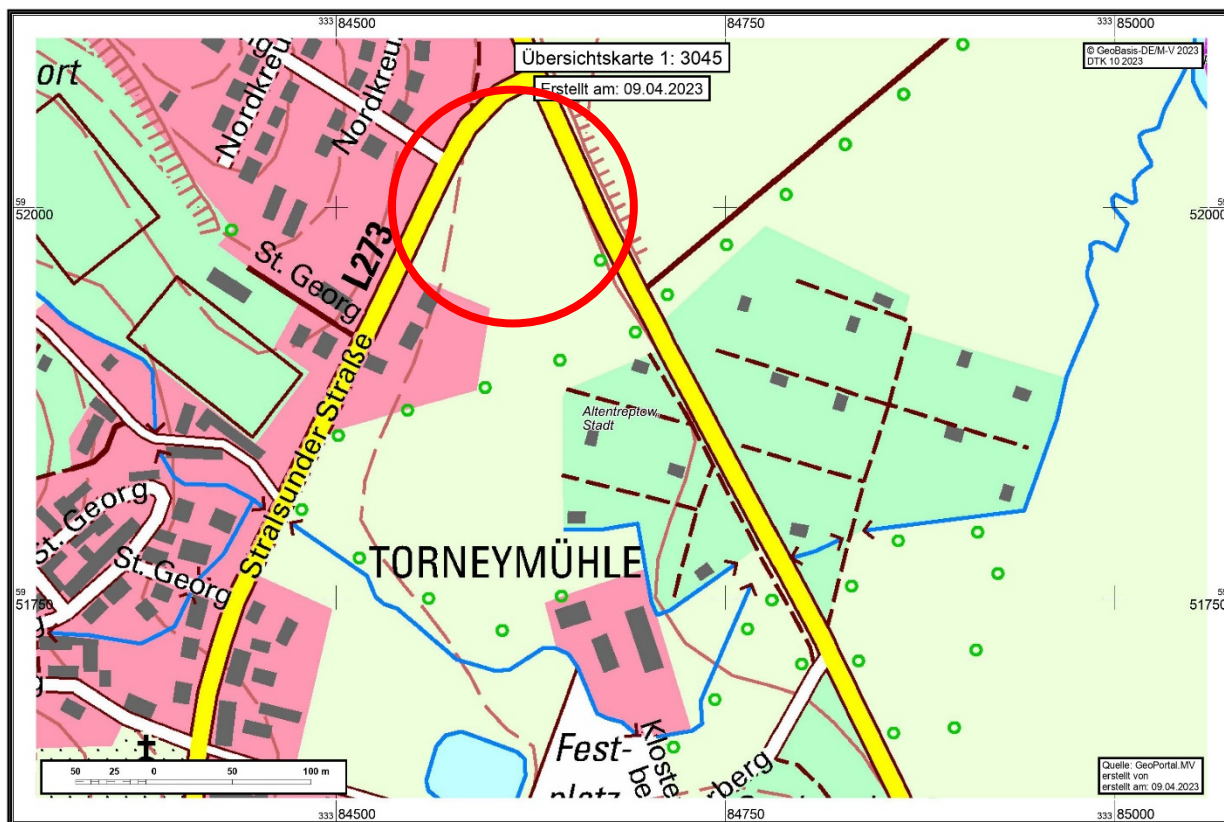


Abbildung 2: Lage des Plangebietes am nördlichen Rand der bebauten Ortslage; Grundlage Geoportal MV 04/2023

1.5 Bebauung und Nutzung

Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist eine Grünlandfläche die regelmäßig durch einen Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet wird. Die Wiese wird durch Straßenflächen eingefasst, hier finden sich randlich einige Laubbäume und Laugebüsche. Im Süden wird die Fläche durch ein Wohngrundstück und einen Gehölzstreifen entlang eines alten Dammes begrenzt. Hier befinden sich auch markante Dominanzbestände von Pestwurz, die zumindest auf eine zeitweise starke Durchfeuchtung des Bodens hinweisen.



Abbildung 3: Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist durch Grünland gekennzeichnet; (Aufnahme 05/2022)

1.6 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der in der Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha.

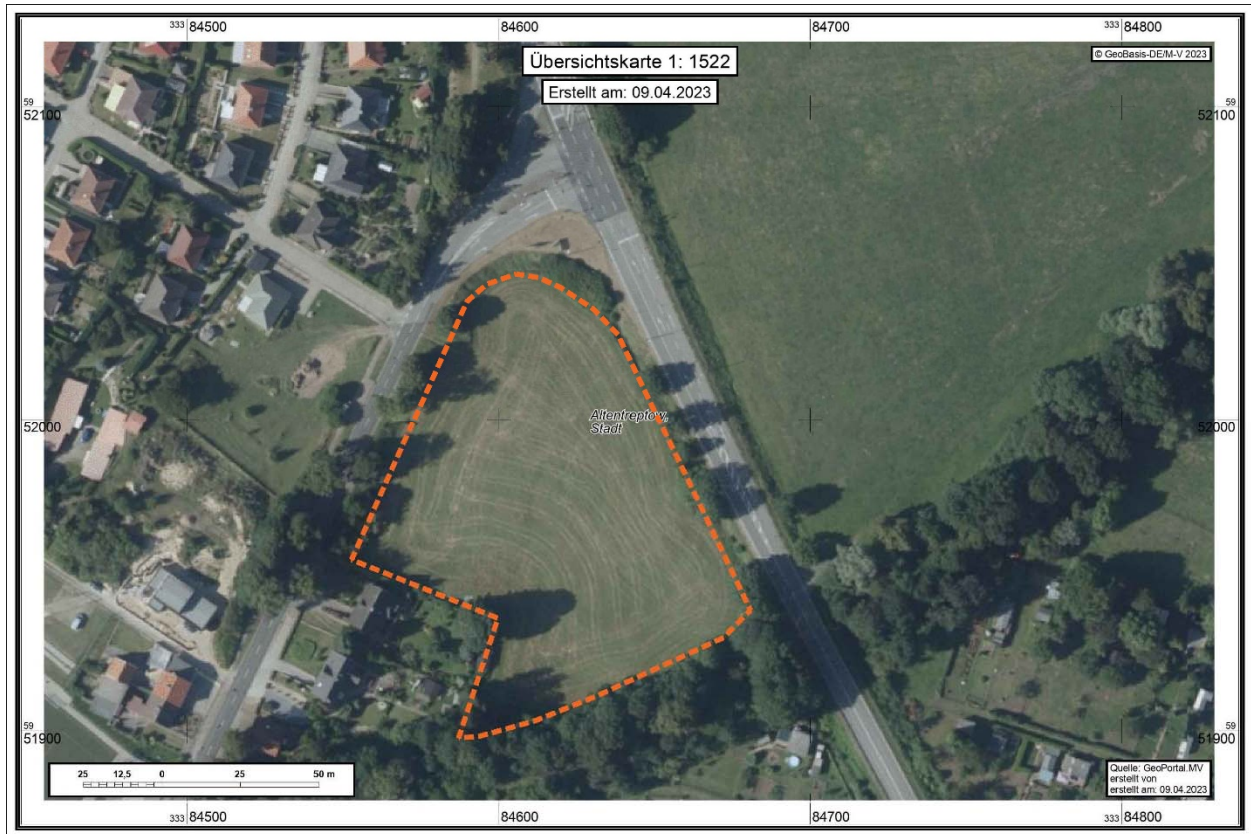


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“, dieser entspricht auch dem Änderungsbereich des FNP; Basis Luftbild Geoportal MV 04/2023 (ohne Maßstab)

1.7 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Vorhabens.

FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet berührt keine FFH- und SPA-Gebiete.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes und benachbart befinden sich keine Biotopstrukturen die dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. nach §18-20 NatSchAG M-V unterliegen.

1.8 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes REWE innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Altentreptow vom Grünen Gang zur Stralsunder Straße. Diese Standortverlagerung und das beantragte Vorhaben werden erforderlich, weil eine marktübliche Verkaufsflächenenerweiterung am derzeitigen Unternehmensstandort am Grünen Gang nicht möglich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das verkehrstechnisch bereits erschlossene Areal städtebaulich neu zu gestalten und an den aktuellen Bedarf für eine Einzelhandelsnutzung anzupassen.

Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.9 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan der wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharret, d.h. eine Flächenentwicklung nur im Rahmen des § 35 BauGB erfolgt.

Das zweite Szenario behandelt die Aufstellung des B-Planes bis zur kommunalen Satzung und die daraus resultierende Erschließung und Bebauung als Einzelhandelsstandort.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

1.9.1 Szenario I - Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere bauliche Entwicklung stattfindet.

1.9.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung / Änderung FNP

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Änderung des FNP ausgegangen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung im Rahmen der Festsetzung Sonderbaufläche zu verwirklichen und die Flächen weiter medien- und verkehrstechnisch zu erschließen. Der Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer Sonderbaufläche bildet dafür den rechtlichen Rahmen.

1.10 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt.

Tabelle 1: Untersuchungsräume einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung des festgelegten Untersuchungsraums
Boden	Auswirkungen auf den Boden werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet; Baugrundbeurteilung liegt vor
Wasser	Auswirkungen auf das Wasser werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld; Baugrundbeurteilung liegt vor
Biotoptypen	Aufnahme und Darstellung von Biotoptypen und Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs
Fauna	Faunistische Kartierungen wurden für den Geltungsbereich durchgeführt
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld beleuchtet; Schalltechnische Untersuchung liegt vor
Klima / Luft	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden für den Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld des B-Plans betrachtet
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet

1.10.1 Schutzgut Boden

Für den Bebauungsplan und das folgenden Baugenehmigungsverfahren wurde bereits ein Baugrundgutachten erstellt.

Die Baugrundverhältnisse sind im Geotechnischen Bericht, Altentreptow, Stralsunder Straße 18e - Neubau REWE Markt mit Verkehrsflächen; IB W. Seidler + P. Bock, 17036 Neubrandenburg, Quarzstr. 3 vom 22.11.2022 dargelegt:

Geologisch betrachtet schließt sich die Untersuchungsfläche in den Randbereichen einer Hochlandfläche mit sich anschließendem Niedermoortorfgebiet (Tollense) an. Es ist mit Geschiebemergelschichten sowie Schmelzwasserablagerungen der Urstromtalbildungen zu rechnen. Weiterhin befindet sich der Untersuchungsstandort in einem Geländetiefstpunkt, bei dem oberflächennah Abschlamm Massen abgelagert sein können.

Bedingt durch die geologische Entstehung der Untersuchungsfläche sind sehr wechselhafte Baugrundbedingungen gegeben. Oberflächlich beginnend stehen sehr mächtige, teils aufgefüllte, organogene Böden bzw. Abschlamm Massen an. Organische Bodenbildungen wie Torfe und Mudden wurden nur sehr lokal vorgefunden. Den mineralischen Untergrund bilden Schmelzwassersande bzw. Kiese mit stark wechselnden Anteilen, eine Tonscholle aus stark bindigen, teils organogenen Böden, sowie weichseleiszeitliche Geschiebelehm- und Mergelschichten. Ein zum Teil mehrfacher Bodenarten- als auch Zustandsformenwechsel wurde sowohl an Hand der durchgeführten Bohrungen als auch Drucksondierungen wahrgenommen.

Es sind starke Schichtverwerfungen und Bodenartenwechsel bereits auf kurzer Distanz festzustellen.

1.10.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im hydrologischen Kartenwerk des LUNG wird der Grundwasserflurabstand bei < 5 m unter OKG bei ca. 9 bis 12 m NHN angegeben.

Die Grundwasserverhältnisse sind im Geotechnischen Bericht, Altentreptow, Stralsunder Straße 18e - Neubau REWE Markt mit Verkehrsflächen; IB W. Seidler + P. Bock, 17036 Neubrandenburg, Quarzstr. 3 vom 22.11.2022 dargelegt:

Ausgehend von den ermittelten Bodenwasserständen sind sehr unregelmäßige Wasserstandshöhen gegeben. Diese werden mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die schlechte Wasserdurchlässigkeit der zum Teil anstehenden Geschiebelehm- und -mergelschichten als auch org. durchsetzten Tonschichten bedingt. Verbunden mit einem längeren Beobachtungszeitraum (Tagen) sollten sich diese weiter annähern.

Die bindigen und organogenen Bodenschichten gelten als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig, was nach Niederschlagsereignissen auch oberflächennah zu einem Aufstauen von Sickerwasser führt.

Die freie, ungestörte Grundwasseroberkante kann anhand der aktuellen Erkundungsergebnisse mit 7,3 bis 8,3 m NHN abgeschätzt werden. Der Bemessungswasserstand wird damit vorerst auf 9,5 m NHN festgelegt.

Der Änderungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und der direkten Umgebung nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich einen temporär wasserführender Straßenentwässerungsgraben unterhalb der Straßendammlage. In Norden und Osten des Geltungsbereiches. Im Nordwest tritt unterhalb des Dammes an der Ecke zu dem Einfamiliengrundstücke Wasser an die Oberfläche und vernässt temporär den Bereich.

Der Änderungsbereich gehört nicht zu einem Retentions- oder Überflutungsraum.

1.10.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein jüngeres Siedlungsgebiet, das durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt wurde. Die unbebauten Flächen sind durch Wiesen gekennzeichnet. Randlich sind Bäume und Sträucher zu finden. Im Süden befinden sich entlang einer alten Dammlage prägendes Laubbäume und Laubsträucher.

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden, Luft sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff 'Biotop' wird dabei nicht auf so genannte 'schutzwürdige Lebensräume' beschränkt, sondern bezeichnet - im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte in einer flächendeckenden Biotopkartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Abgrenzung und Benennung der Kartiereinheiten entsprechen dabei der jeweilig kennzeichnenden Vegetationsstruktur mit einer groben pflanzensoziologischen Zuordnung.

Die Biotoptypen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt und in ihrer speziellen Ausprägung im Untersuchungsgebiet beschrieben.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potenziell vorkommenden Tierarten bewertet:

- Natürlichkeit (Naturnähe als qualitatives Kriterium für den Zustand der Landschaft oder von Teilen der Biozönosen ohne anthropogene Störungen und Belastungen).
- Arten- und Strukturvielfalt (Bezeichnet das Auftreten oder die Konzentration verschiedenartiger Elemente oder Erscheinungsformen innerhalb einer abgegrenzten Zeitperiode auf einer raum- oder Funktionseinheit.).

- Alter/ Reifegrad (als qualitatives Kriterium, das abhängig ist vom Alter und einem bestimmten Entwicklungsverlauf und einer besonderen Artenzusammensetzung).
- Gefährdungsgrad / Wiederherstellbarkeit (Als Kriterium, das sich aus dem Zusammenspiel von verfügbarem Lebensraum und der Populationsstärke sowie der effektiven Reproduktionsleistung bei Tieren und Pflanzen und der Zunahme von Gefährdungsursachen ergibt).
- Biotopverbundfunktion (Isolation).

Tabelle 2: Biotoptypen und deren Bedeutung im Geltungsbereich

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biototyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutz-status
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biototypen dieser Wertstufe kommen im Geltungsbereich nicht vor.			
hoch	strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	BFX	Feldgehölze	Laubgehölze am Rand der Straßen und am alten Bahndamm	---
		BHF	Strauchhecke	Laubgehölze am Rand der Straßen	---
mittel	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Bereich des Straßenraumes, hohes Entwicklungspotenzial	GMA	Artenarmes Frischgrünland	Regelmäßig bewirtschaftetes Grünland im zentralen Teil des Geltungsbereiches	---
		RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte	Dominanzbestände von Pestwurz mit weiteren Staudenarten und Gräsern am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches; Anzeiger von Bodenfeuchtigkeit	---
		RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Vegetationsbestand entlang der Straßenränder und Restflächen in Verzahnung mit Gehölzbeständen	---
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	---	---	---	---
sehr gering / ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	OVL	Straße	Asphaltstraßen am Rand des Geltungsbereiches	---

*) gemäß Kartierschlüssel Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018

Auf das Schutzgut „Biotope / Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung aller Flächen im Geltungsbereich als Vorbelastung. Durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung durch die Straßen sind Störungen insbesondere durch Verkehr, Geräusche und Beleuchtung gegeben.

Fauna

Im Geltungsbereich konnten 4 Brutvogelarten der Gilde der Gehölzbrüter nachgewiesen werden. Es handelt sich um so genannte ubiquitäre Arten mit einem geringen Gefährdungsgrad. Die

südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind von besonderer Bedeutung für Gehölbewohnenden Vogelarten. Hier konnte in den Saumstrukturen und im Bereich der Pestwurzflächen auch die gemäß Bundesartenschutzverordnung geschützte Weinbergschnecke nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich hat als Nahrungshabitat an den Gehölzrändern und den offenen Wiesenflächen für Fledermäuse eine Bedeutung. Zauneidechsen finden im Geltungsbereich und direkt angrenzend keine geeigneten Lebensräume.

Weitere Ausführungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan dargelegt.

1.10.4 Schutzgut Klima / Luft

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima am Standort einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. In den Niederungen findet eine verstärkte Kaltluftbildung statt. Die Flächen zeichnen sich durch verstärkte Nebenhäufigkeit aus. Die Laubgehölze haben eine besondere kleinklimatische Funktion.

1.10.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich am Rande des bebauten Siedlungskerns von Altentreptow. Die als Grünland genutzten Flächen befinden sich in direkter Nachbarschaft zu den begrenzenden Straßenflächen. Gehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern und entlang der Straße und am alten Damm im Süden des Geltungsbereiches bilden die Gebietskulisse. Wegen der bisher fehlenden Bebauung ist das Gebiet gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden.

Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet.

1.10.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

1.10.7 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind u.a.:

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild bearbeitet.

1.10.8 Biologische Vielfalt

Die Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes sind als Strukturelemente von besonderem Wert. Der überwiegende Flächenanteil im Änderungsbereich ist durch Wiesen gekennzeichnet. Gehölz- und freiflächenbewohnende Tierarten können auch Potenziale in den Flächen und Gehölzen finden.

1.10.9 Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)

Im § 1a Abs 2 BauGB regelt der Gesetzgeber den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der vorliegenden Planung werden bereits weitgehend verkehrstechnisch erschlossene Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Die wertvolleren Flächen südlich des Standortes die durch Gehölzbestand geprägt sind, werden nicht überplant und bleiben langfristig von einer baulichen Nutzung verschont.

1.10.10 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits verkehrstechnisch erschlossene Fläche am Rand der bebauten Siedlung. Mit der Einbindung durch die umgebenden Siedlungsflächen sind die siedlungstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung keine besondere Erholungsfunktion.

1.10.11 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wiesen und randlichen Gehölzbeständen geprägt. Angrenzend befinden sich Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung sowie Verkehrsflächen. Aufgrund der Strukturen und der speziellen Habitatstruktur sind dauerhaft meist ubiquitären Arten zu finden. Aktuell gibt es in den Flächen keine bauliche Vorprägung.

1.10.12 Natura 2000 – Gebiete

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.

1.10.13 Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt, und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

1.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die in diesem Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden zwischen den Entwicklungen bei der Durchführung des Vorhabens und der Nichtdurchführung unterschieden. Die Wirkungen bei der Durchführung des Vorhabens erfolgen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen:

- Baubedingte Wirkungen sind stets temporär und beschreiben die Wirkungen, die sich i.d.R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben.
- Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend.
- Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung, Betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund ihres Charakters auch Schwankungen unterworfen.

Weiterhin sind bei der Prognose über die möglichen Wirkungen auf den Umweltzustand folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Baubedingte Wirkungen
- Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Wirkungen benachbarter Planungen
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie Anfälligkeit der Vorhaben auf die Folgen des Klimawandels

- **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Tabelle 3: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Flora / Fauna	• Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial	Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst Grünland. Gehölzbestände und Bäume sind nicht betroffen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen sämtlich um bereits überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen. Eine Inanspruchnahme von besonders wertvollen Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt. a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen ist Grünland <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen stehen im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung als Lebensraum zur Verfügung.
Boden	• Erdarbeiten • Versiegelung • Schadstoffeintrag	Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von befestigten Verkehrsflächen und dem Neubau von Gebäuden hervorgerufen. a) <i>Baubedingt:</i> Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versiegelungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags <i>Anlagenbedingt:</i> Durch den Bau von Verkehrsflächen und dem Errichten von Gebäuden kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. Verlegung von Abwasserleitungen und Medienkabeln sowie Versickerungseinrichtungen werden die Bodenverhältnisse überprägt. <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags. b) Eine Nichtbebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.
Oberflächen- gewässer ERGÄNZUNG nach Entwässerungs konzept	• Überbauung • Schadstoffeintrag	Im Geltungsbereich sind keine Wasserflächen vorhanden. Schadstoffeinträge in weiter entfernt liegenden Wasserflächen sind unwahrscheinlich. a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Grundwasser	• Versiegelung • Schadstoffeintrag	Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Die Grundwasserspeisung wird durch die geplante Abführung des Niederschlagswassers wesentlich gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück gemäß Baugrundbeurteilung nicht der Versickerung zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in die geschlossene Kanalisation bzw. in abflusslose Sammelgruben eingeleitet. a) <i>Baubedingt:</i> Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen <i>Anlagenbedingt:</i> vollständiger Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen <i>Betriebsbedingt:</i> keine

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
		b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Klima/ Luft	- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen - Beeinträchtigung des Luftaustausches - Beeinträchtigung der Luftqualität - Schadstoffeintrag	Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst nur krautige Vegetation. Baum- und Strauchbestand ist nicht betroffen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt. Die Rückstrahlungswerte werden sich lokal aber erhöhen. a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Verlärmung und Emission <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung Rückstrahlungswerte <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko von Schadstoffeinträgen. b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz - Visuelle und akustische Störung, - Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung	Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert. a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung der baulichen Dominanz <i>Betriebsbedingt:</i> durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Störungen b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Biologische Vielfalt	- Flächeninanspruchnahme - Entfernen und überprägen von Vegetation - randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen - Immissionen sowie Störungspotenzial - Schadstoffeintrag	a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, nur krautige Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung. <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Die Planungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern.</i>	
Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	- Flächeninanspruchnahme - Entfernen und überprägen von Vegetation - Immissionen sowie Störungspotenzial - Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen, - Beeinträchtigung des Luftaustausches - Beeinträchtigung der Luftqualität - Schadstoffeintrag - Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz - Visuelle und akustische Störung	a) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen <i>Betriebsbedingt:</i> Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen. Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Gemäß Schalltechnischer Untersuchung kommt es zu keinen Überschreitungen nach TA Lärm¹ b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Wirkungsgefüge	- Flächeninanspruchnahme - Immissionen sowie Störungspotenzial	a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmbedingen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines REWE- und Rossmann-Markts in Altentreptow; HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Freiheit 6; 13597 Berlin; Dezember 2022

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
	• Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag	<i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt. b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Natura 2000 – Gebiete	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.</i>	
Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	• Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse • Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung	a) Mit der Bebauung und Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren, die bauliche Dominanz wird erhöht. b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes. Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des Naturraums ausgleich- und ersetzbar.

2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in i.d.R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit dem vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan werden gem. § 14 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. den §§ 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

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 Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Wer in Natur und Landschaft mit baulichen Vorhaben eingreift, ist gesetzlich verpflichtet, dabei entstehende, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (Eingriffsregelung, §§ 14, 15 BNatSchG).

Da im Bereich des Vorhabens aktuell keine aufwertbaren Flächen aktiviert werden können und im Hinblick auf das aus dem Vorhaben resultierende relativ geringe Gesamtflächenäquivalent für den Kompensationsbedarf entschieden, als Kompensationsmaßnahme ein geeignetes Ökokonto in der entsprechenden Landschaftszone heranzuziehen.

Das geplante Vorhaben Neubau eines Verbrauchermarktes bei der Ortslage Altentreptow liegt in der Landschaftszone „3-Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“.

Im weiteren Verfahren wird bei Anbietern von Ökokonten für die Reservierung und die Inanspruchnahme eines Ökokontos in der Landschaftszone 3 angefragt.

Die Vertragsgestaltung wird vorbereitet und ist Bestandteil des Genehmigungsverfahrens.

3 Hinweise für besondere naturschutzrechtliche und sonstige rechtliche Entscheidungen

Biotopschutz

Durch das Vorhaben werden keine geschützten Lebensräume gemäß § 30 BNatSchG berührt.

Alleenschutz

Durch das Vorhaben erfolgt kein Eingriff in eine geschützte Allee.

Schutz von LSG, NSG und SPA

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines LSG, NSG, FFH oder SPA-Gebietes. Eine gesonderte Genehmigung bzw. eine Befreiung wird nicht erforderlich.

Spezieller Artenschutz

Es sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Stand 04/2023 keine artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

4 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Tabelle 4: Prognose der Auswirkungen

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- u. Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura-2000 Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	●	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	■	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
	Landschaftsbau	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○
	Transport/ Verkehr	●	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	■	●	○	■	■	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der baulichen Anlagen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen zu erwarten
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

4.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Mit der Nutzung eines teilerschlossenen und teilweise vorgeprägten Standortes für die gewerbliche Entwicklung können zusätzliche aufwendigere Erschließungsaufwendungen an anderen Standorten vermieden werden.

4.2 Überwachung - § 4c BauGB

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gem. § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen:

Tabelle 5: Übersicht Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Überwachungs- zeitraum	Schutzgut	Verantwortlichkeit	Maßnahme zur Überwachung
Satzungsbeschluss	Boden/ Fläche/ Wasser; Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild	Gemeinde, (Erschließungsträger durch städtebaulichen Vertrag)	Gewährleistung der vollständigen Kompensation.
Vor der Baumaßnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	- Gewährleistung der ggf. notwendigen Flächen-, Objekt- und Baumkontrolle durch einen Artenschutzgutachter. - Ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes.
Während der Baumaßnahmen	Biotope/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	- Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser und Lebensräumen während der Baumaßnahmen. - Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen.
	Kultur- und Sachgüter	Gemeinde	Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Bodendenkmälern und Bodenfunden während der Baumaßnahmen.
Bauabnahme	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen
Dauerhaft nach Fertigstellung	Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild,	Genehmigungs- behörde, Gemeinde	Überprüfen der Funktionsfähigkeit der Maßnahmenflächen

Die planaufstellende Kommune sichert insbesondere die dargestellten Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag ab. Es wird angestrebt, insbesondere externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und vertraglich mit dem Anbieter des Kompensationsflächenpools zu binden.

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden die Flächen für den Neubau eines Verbrauchemarktes zu aktivieren.

Mit der Nutzung eines teilweise erschlossenen Standortes am Rand der bebauten Siedlung in verkehrsgünstiger Lage ist grundsätzlich eine Maßnahme zur Vermeidung neuer Verkehrsinfrastruktur.

Trotz einer Vorprägung sind im Geltungsbereich wertvollere Flächen und Habitatstrukturen zu finden. Brutvögel der Gehölze finden hier ihre Reviere. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches konnten Weinbergschnecken gefunden werden.

Teilweise findet sich hier schützenswerter Gehölz- und Baumbestand im Süden angrenzend zum Geltungsbereich.

Mit der Erschließung und Entwicklung als Einzelhandelsstandort gehen erhebliche Neuversiegelungen und dauerhafte Lebensraumverluste einher. Es werden für die baulichen Entwicklung nur die Grünlandflächen genutzt. Alle wertvolleren Flächen südlich angrenzend zum Geltungsbereich werden nicht baulich in Anspruch genommen oder überprägt.

Wegen der ungünstigen Baugrundverhältnisse ist eine örtliche Versickerung der Niederschläge nicht möglich. Es findet deshalb aufgrund des erheblichen Neuversiegelungsumfangs eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung statt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens und der Grünlandverlust werden innerhalb eines Kompensationsflächenpools außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen und Quellen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)
- EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- 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 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Geotechnischen Bericht, Altentreptow, Stralsunder Straße 18e - Neubau REWE Markt mit Verkehrsflächen; IB W. Seidler + P. Bock, 17036 Neubrandenburg, Quarzstr. 3 vom 22.11.2022
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) (Hrsg.) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines REWE- und Rossmann-Markts in Altentreptow; HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Freiheit 6; 13597 Berlin; Dezember 2022

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.
58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die
durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
worden ist
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung -
BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v.
12.12.2007 (BGBl. I 2873)