

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42
"Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" 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
Satzungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Hendrikje Kmiotzyk	<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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ 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.

Der Inhalt der im Ergebnis der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist in den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Abwägungstabellen aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in den Abwägungstabellen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan ist im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB als Satzung zu beschließen.

Nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung und die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die höhere Verwaltungsbehörde, ist die Satzung ortsüblich bekannt zu machen und erlangt damit Rechtskraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Ergänzend ist der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in das Internet einzustellen.

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 und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in den Abwägungstabellen (Anlagen 1 und 2) beschlossen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit, 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird in der vorliegenden Fassung vom April 2024 gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom April 2024 gebilligt.
4. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Altentreptow "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" ist nach der Genehmigung der im Parallelverfahren geführten Flächennutzungsplanänderung ortsüblich bekannt zu machen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

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

3	02 Vorhaben- und Erschließungsplan öffentlich
4	01 Bebauungsplan öffentlich
5	03_Begründung April 2024 öffentlich
6	Abw_§ 4 (2)_April_24 öffentlich
7	Abw_§ 3 (2)_April 2024 öffentlich
8	07_Umweltbericht B-Plan Verbrauchermarkt Altentreptow_04_08-2023 öffentlich

Maßstab 1 : 750



Bauliche Anlagen

- 1 REWE-Verbrauchermarkt
 - 1.1 Umkleide
 - 1.2 Personalraum
 - 1.3 ZBV
 - 1.4 Besprechungsraum
 - 1.5 Lager
 - 1.6 Multifunktionsraum
 - 1.7 KR-O-G (FL509)
 - 1.8 KR-Mopro (FL508)
 - 1.9 TKR (FL507)
 - 1.10 Rampe/Anlieferung
 - 1.11 Frühanlieferung
 - 1.12 Leergutlager
- 2 Rossmann-Drogeriefachmarkt
- 3 Werbepylon
- 4 Anlieferung
- 5 Regenrückhaltebecken
- 6 Verkehrsflächen
- 7 Parkstellflächen (116 Stpl.)
- 8 Gehwege
- 9 Trafo

Vorhabenbeschreibung

- 1 **REWE-Verbrauchermarkt**
 - Bruttogrundfläche: 2.975 m²
 - Verkaufsfläche von 1.950 m²
 - Dach des Hauptbaukörpers: Flachdach mit 1,5% Gefälle
- 2 **Rossmann-Drogeriefachmarkt**
 - Bruttogrundfläche: 882 m²
 - Verkaufsfläche: 693 m²
- 3 **Werbepylon**
 - beleuchteter, freistehender Werbepylon mit einer Höhe von 15,00 m
- 4 **Anlieferung**
 - dient zur Anlieferung der Waren mit LKW
 - Anlieferungsrampe und Anlieferungsbereich mit Asphalt oder Beton befestigt
 - Anlieferungsbereich massiv als Mauerwerks- oder Stahlbetonkonstruktion
 - Fassadenoberfläche in Putz
- 5 **Regenrückhaltebecken**
 - Entwässerung von Dach- und Parkplatzflächen
 - Regenrückhaltebecken
 - 5.1 - mit 705 m²; ca. 0,60 m tief
 - 5.2 - mit 54 m²; ca. 0,30 m tief
 - 5.3 - mit 42 m²; ca. 0,30 m tief
- 6 **Verkehrsflächen**
 - Ein- und Ausfahrten mind. 10 m breit und trichterförmig nach außen geöffnet
 - Bordsteine abgesenkt
 - Zufahrt zum Grundstück und auf das Grundstück in Asphalt oder Beton
- 7 **Parkstellflächen**
 - 116 Kundenparkplätze
 - Ungefaste Betonformsteine, Farbe Anthrazit
 - Stellplatzgröße mind. 3,00 m x 5,00 m
 - Zwei Behindertenparkplätze und mind. drei Eltern/Kind-Parkplätze in Eingangsnähe
 - Kundenparkplatz auf gleichem Niveau wie Verkaufsraum
- 8 **Gehwege**
 - Gehwege werden abgesenkt ausgeführt
- 9 **Trafo**
 - Anschluss erfolgt in Mittelspannung

Regenentwässerung

Da eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf dem betrachteten Grundstück nicht möglich ist, soll ein Regenwasserrückhaltesystem mit gedrosselter Einleitung in die Vorflut geplant werden. Die Vorflut stellt hierbei ein am Plangebiet verlaufender Graben mit einem Bestandsdurchlass durch die Landesstraße L35 dar. Die Einleitung in diesen Graben soll durch einen herzustellenden Auslass aus dem Plangebiet erfolgen. Hierfür bedarf es einer wasserbehördlichen Bewilligung.

Plangrundlage

Lageplan zur Grundstücksbebauung der Architekten Bauer & Partner, Uhländstr. 15, 10623 Berlin vom Oktober 2022

Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).



Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42

"Sondergebiet REWE Stralsunder Straße"

der Stadt Altentreptow

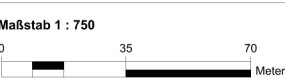
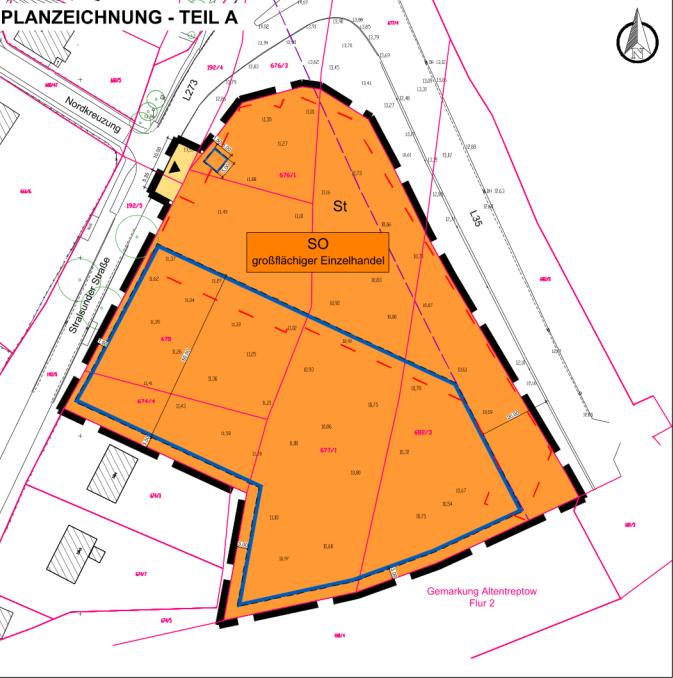
Stand April 2024



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

SATZUNG DER STADT ALTENTREPTOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "SONDERGEBIET REWE STRALSUNDER STRASSE"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit § 86 der Landesbaurordnung 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), wird nach Beschlussfassung durch das Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:



Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt. Er beläuft sich östlich der Stralsunder Straße und westlich der Landesstraße L 35 mit einer Größe von etwa 1,2 ha und die Flurstücke 192/4, 192/5, 676/3, 674/4, 675, 676/1, 677/1 und 682/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M - V (GVLB. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die unten Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

PLANZEICHNUNG - TEIL A

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Ausnahmeweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Auf den Dachflächen ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie (Solaranlage) zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vornehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,80 begrenzt.

1.4 Die betriebsbezogene Verkaufsfläche wird auf 2.000 m² begrenzt.

1.5 Die innerhalb des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.

1.6 Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

2. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

2.1 Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.

Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

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

SO § 11 Abs. 3 BauNVO
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

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

vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 2016
als unteren Höhen Bezugspunkt

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Stellplätzen
Zweckbestimmung: St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter
Kataster
Linie Anbauverbotzone § 31 StrWG-MV

Verfahrensvermerke

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

..... den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. 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 MV (LPlG) am informiert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung mit 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollensewinkel bekannt gemacht worden.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Altentreptow, den Siegel

Die Bürgermeisterin

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

Altentreptow, den Siegel

Die Bürgermeisterin

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

Altentreptow, den Siegel

Die Bürgermeisterin

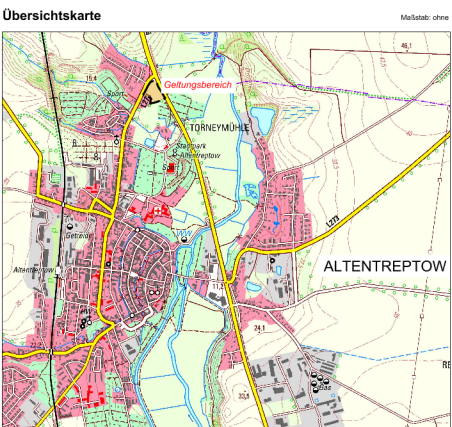
Rechtsgrundlagen

- **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)
- **Planzeichungsverordnung (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. M-V 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)
- **Landesbaurordnung (LBauO M-V)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

Plangrundlage

Lageplan zur Grundstücksbebauung der Architekten Bauer & Partner, Uhländstr. 15, 10623 Berlin vom Oktober 2022

Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016





Stadt Altentreptow
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42
"Sondergebiet REWE Stralsunder Straße"



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

Satzung - Stand April 2024

Stadt Altentreptow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“



Begründung – Sitzung, April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Plangrundlagen.....	3
2.3 Rechtsgrundlagen	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes	5
4. PLANUNGSGEHALT	10
4.1 Städtebauliches Konzept	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften	13
4.5 Verkehrskonzept.....	13
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	15
5.1 Umweltprüfung.....	15
5.2 Immissionsschutz.....	16
5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	17
5.4 Gewässer.....	17
5.5 Telekommunikation	18
5.6 Abfallrecht	18
5.7 Brandschutz.....	19
5.8 Denkmalschutz.....	20
6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	20

ANLAGEN

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

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 116 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.

Den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte entsprechend, ist Altentreptow die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren übernehmen maßgebliche Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region. Altentreptow als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

Gemäß dem Antrag vom 14.07.2022 liegen der Stadt Altentreptow bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Der Vorhabenträger hat zugesichert, dass durch die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Stadt zu erwarten sind.

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 20.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha und erstreckt sich auf Flurstücke 192/5, 674/4, 675, 676/1, 677/1 und 682/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.

2.2 Plangrundlagen

Lageplan zur Grundstücksbebauung der Architekten Bauer & Partner Architekten, Uhlandstr. 15,

Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum 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 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.

Hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes. Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich östlich in ca. 160 m Entfernung. Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist das sich in ca. 9,0 km Entfernung liegende „Großes Grabental, Galenbecker und Putzarrer See“ zu bezeichnen.



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum ausgehend der Stralsunder Straße (Dr. Lademann & Partner)

3.2 Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) 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
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO M-V) 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.

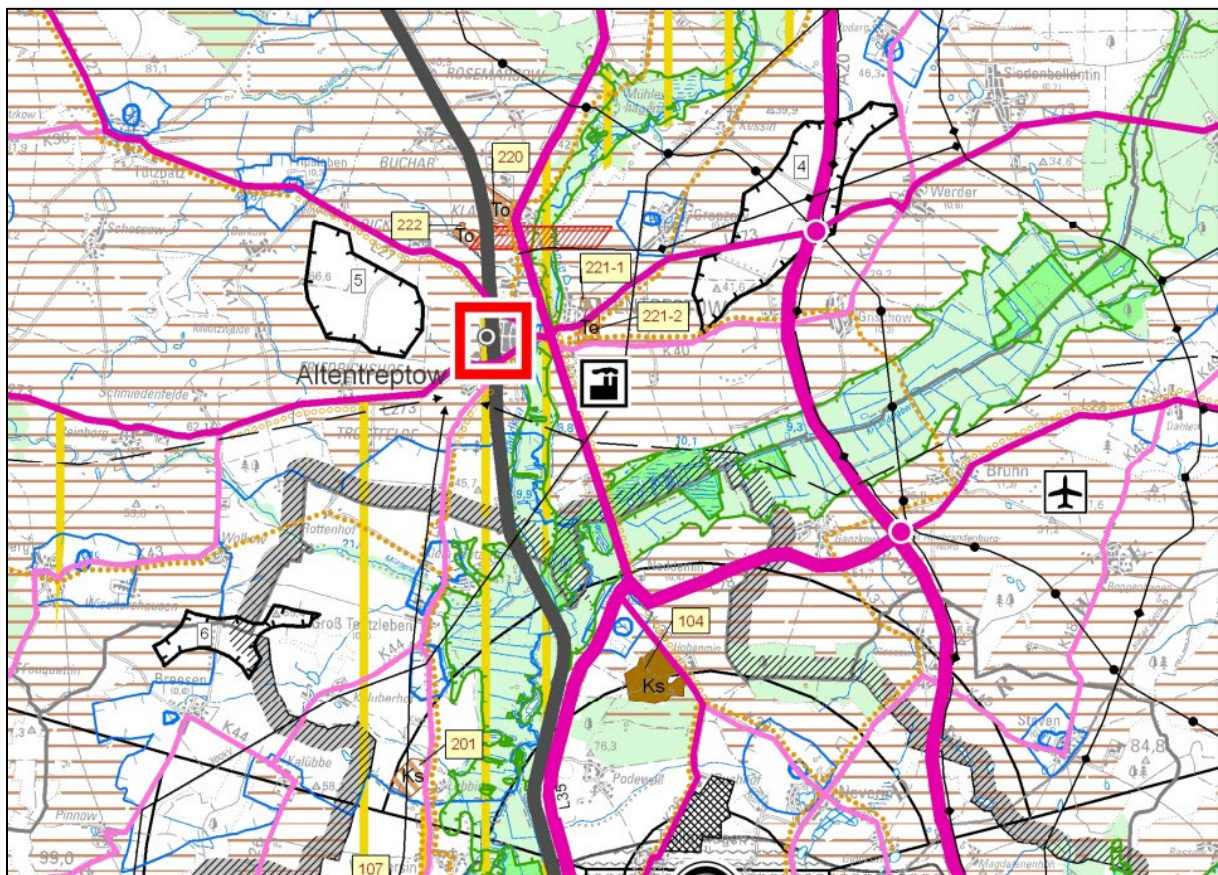


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MS

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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

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

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Darstellung als Sondergebiet, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow eingeleitet.

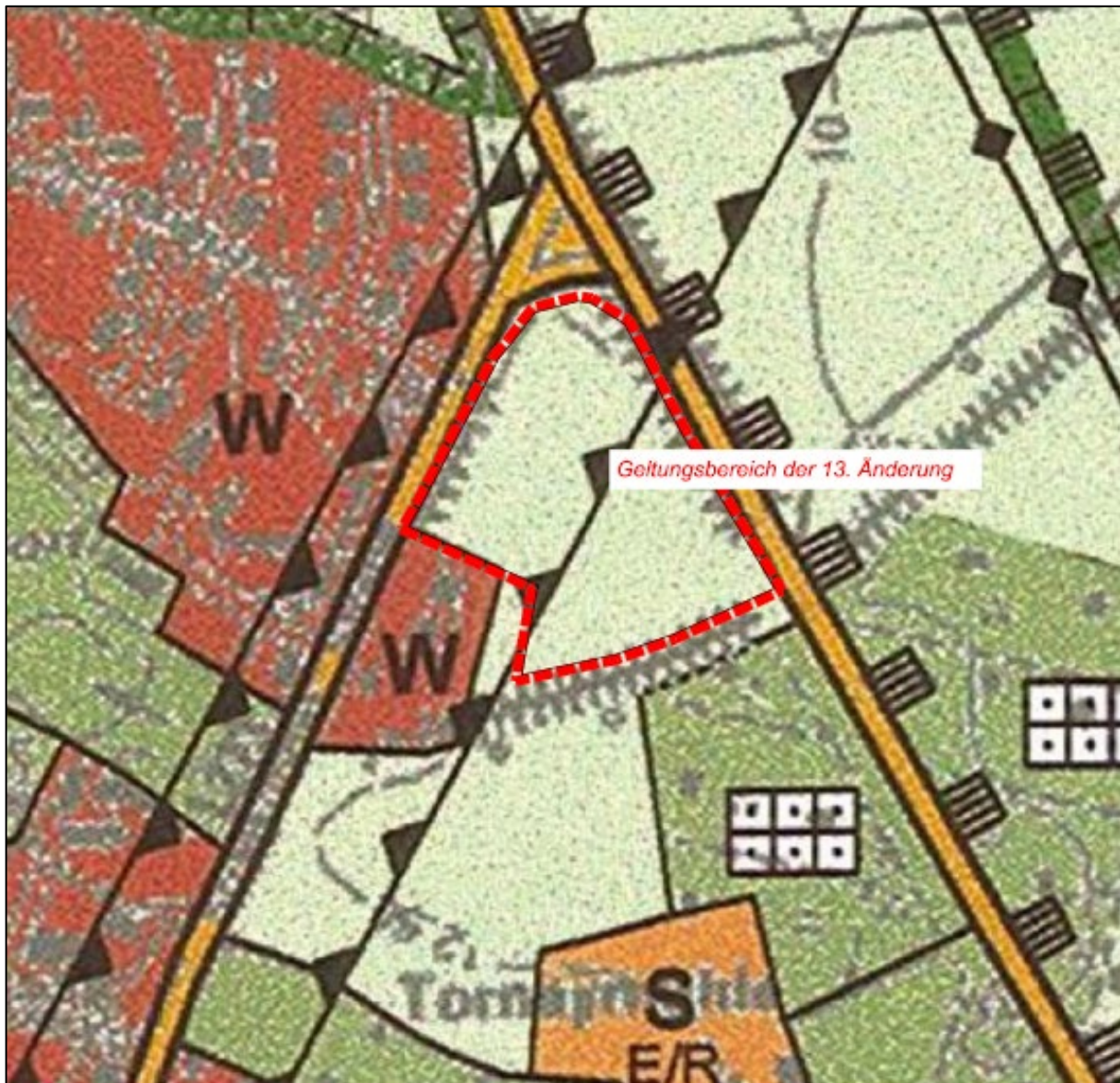


Abbildung 3: Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich vorliegend um einen idealen Standort. Begründet wird dies zum einen durch die gute Erreichbarkeit. Der Planungsraum ist durch die Nähe zur Wohnsiedlung „Nordkreuzung“ und durch die gute Anbindung an das Zentrum fußläufig erreichbar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stralsunder Straße ist eine Bushaltestelle vorhanden. Der Vorhabenstandort ist damit auch mit dem ÖPNV zu erreichen.

Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort direkt an der Landesstraße L35 und der Stralsunder Straße (L273), welche zwei inner- und überörtliche bedeutsame Verkehrsachsen darstellen. Angesichts der äußerst günstigen verkehrsstrategischen Lage ist der Vorhabenstandort also sowohl für die Verbraucher aus Altentreptow als auch für die Umlandbevölkerung sehr gut zu erreichen. Zudem bietet sich damit für den peripheren Verkehr eine gute Einsehbarkeit auf den Vorhabenstandort.

Aus städtebaulichen Gesichtsründen ist der Planungsraum zum anderen zu präferieren, da sich dieser deutlich von der umgebenden Bebauung absetzt. Es handelt sich vorliegend um einen isolierten Standort aufgrund der nördlichen und östlichen Begrenzung durch die Landesstraßen und die südliche Eingrenzung durch eine dichte Baumreihe. Daraus resultieren keine besonderen Vorschriften an die bauliche Gestaltung der Baukörper.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine städtebaulichen Belange vor, die gegen die Umsetzung der in Rede stehenden Planung sprechen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsgegenstand ist zum einen die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines REWE-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.950 m² und sowie zum anderen die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 850 m² im Planungsraum. Eine Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Verbrauchermarktes auf den jeweiligen Unternehmensstandard ist an dem derzeitigen Standort nicht möglich. Die Großflächigkeit dieser geplanten Einzelhandelsbetriebe erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Beide Märkte sind so konzipiert, dass sie mit Ihrer Grundfläche, der Kubatur und dem optischen Erscheinungsbild den Planungsraum nicht überfrachten. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche wird auf 2.000 m² begrenzt.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt. Damit kann eine optimale Ausnutzbarkeit des Vorhabenstandortes gewährleistet werden.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	11.892 m ²
Sondergebiet	11.802 m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,8	9.442 m ²

Das Dach soll mit einer Photovoltaikanlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden.

Die Höhenfestsetzungssystematik beinhaltet ein schlüssiges Konzept zur Vermeidung unnötiger oder gar störender Höhenentwicklungen innerhalb des Planungsraumes. Die vorhandene Geländehöhe beträgt im Mittel 11,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016. Die geplanten Verbrauchermärkte werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines Werbepylons vorgesehen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist auf eine maximale Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Auf die Regelung von Vollgeschossen wird zugunsten konkreter Höhenfestsetzungen verzichtet. Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise möglich sein.

Ergänzend zu der Festlegung der zulässigen Sortimente sind weitere einschränkende Festsetzungen mit Hinblick auf die Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht erforderlich.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Auf den Dachflächen ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie (Solaranlage) zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,80 begrenzt.
4. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche wird auf 2.000 m² begrenzt.
5. Die innerhalb des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.
6. Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

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

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Stadt Altentreptow über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 sind keine Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Hierzu bietet § 86 LBauO M-V die Grundlage.

Aufgrund der isolierten Lage sind aus der Umgebung heraus sind grundsätzlich keine Vorgaben für örtliche Bauvorschriften erforderlich. Jedoch ist zur optimalen Ausnutzbarkeit der geplanten Solaranlage ein Flachdach mit 0° bis 5° für den Baukörper vorgesehen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.

4.5 Verkehrskonzept

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend der direkt westlich verlaufenden Stralsunder Straße (Landesstraße L 273).

Die Landesstraße L 273 (Stralsunder Straße) hat bis zur Einmündung an die Landesstraße L 35 den straßenrechtlichen Charakter einer Ortsdurchfahrt. Die Landesstraße L 35 hat im Bereich angrenzend des Planungsraumes keine Ortsdurchfahrt. Hier gilt die Anbauverbotszone gemäß § 31 StrWG M-V von 20 m ab Fahrbahnkante. Das Planungskonzept sieht in diesem Bereich die Errichtung von Stellplätzen vor. Hochbauten werden in der Anbauverbotszone nicht errichtet.

Durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erfolgte eine **Verkehrstechnische Untersuchung** für die Ansiedlung eines Rewe- & Drogerie-Marktes in Altentreptow. Im Ergebnis wurde festgestellt: „Im Zuge der Bestandsanalyse wurde die vorhandene Erschließungsqualität des Umweltverbunds (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) untersucht. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die angrenzende Bushaltstelle Altentreptow Nord gegeben.“

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr durch die vorhandenen und geplanten Infrastrukturen (u.a. Geh- und Radwege, Anzahl und Lage an Abstellmöglichkeiten) sind zukünftig grundsätzlich gesichert.

Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde am 20.10.2022 im Zeitraum von 06:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt L 35 / Stralsunder Straße durchgeführt. Der Verkehr wird getrennt nach Personenkraftwagen einschließlich Lieferwagen und Krafträdern (Pkw/Lfw/Krad), Lastkraftwagen (Lkw) und Bussen (Bus) erfasst. Die Auswertung der Erhebung ergab die Zeiträume der Spitzenstunden am Vormittag zwischen 06:15 - 07:15 Uhr und am Nachmittag zwischen 15:45 - 16:45 Uhr.

Zusätzlich erfolgten als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung Verkehrserhebungen über 24 Stunden zwischen 00:00 bis 24:00 Uhr an den Querschnitten »L 35« und »Stralsunder Straße«. Unter Berücksichtigung der aktuellen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19) wurden hier die Fahrzeugklassen Pkw+Lfw, Krad, Lkw ohne Anhänger (Lkw 1), Lkw mit Anhänger (Lkw 2) und Busse erfasst.

Es erfolgte eine Überarbeitung der Verkehrstechnischen Untersuchung zur Berücksichtigung einer Verlegung der ursprünglich auf Höhe der bestehenden Bushaltestelle vorgesehenen Zufahrt zum Plangebiet auf die Höhe der Straße Nordkreuzung. Für das Verkehrsaufkommen aus der Straße Nordkreuzung wurden überschlägige Annahmen getroffen. Ausgehend von insgesamt etwa 40 Haushalten, die über diese Straße erschlossen werden, wurde für die Spitzenstunden im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes jeweils 35 Kfz-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr angesetzt.

Nach der Verkehrsaufkommensermittlung werden unter Berücksichtigung eines Maximalansatzes durch das geplante Bauvorhaben des Rewe- und Rossmann-Markts 2.316 Kfz-Fahrten am Tag zusätzlich erzeugt. Hierbei teilt sich das Aufkommen zu gleichen Teilen in Quell- und Zielverkehr, also Verkehren, die das Plangebiet verlassen bzw. zum Plangebiet fahren.“²

² Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH): S. 23-24

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende hohe Versiegelungsgrad ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Für den Planungsraum erfolgte die faunistische Kartierung durch einen Fachgutachter. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen (siehe Anlage 4).

5.2 Immissionsschutz

Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, die mit dem Betrieb der Märkte einhergehen, ist im Rahmen des Planungsprozesses der Nachweis zu erbringen, dass die Märkte für die umgebende schutzbedürftige Nutzung gemäß TA Lärm schalltechnisch verträglich sind. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

„Das Plangebiet wird durch die Stralsunder Straße sowie die Landesstraße L35 begrenzt. Die maßgebende schützenswerte Nutzung stellt die Wohnnutzung im Westen und Süden des Plangebiets sowie die im Südosten des Plangebiets gelegene Kleingartenanlage dar.

Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, die mit dem Betrieb des Markts einhergehen, war im Rahmen des Planungsprozesses der Nachweis zu erbringen, dass der Markt für die umgebende schutzbedürftige Nutzung gemäß TA Lärm schalltechnisch verträglich ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und gemäß TA Lärm beurteilt. Als Schallquellen kamen der Kundenparkplatz, die Einkaufswagenboxen, alle Schallquellen im Zusammenhang mit der Anlieferung sowie der technischen Gebäudeausrüstung zum Ansatz.

Unter Berücksichtigung der (teilweise sehr konservativ gewählten) Emissionsansätze aus Kapitel 4 hat sich im Ergebnis gezeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten werden. Zudem ergaben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist die geplante Errichtung des REWE- und des Rossmann-Markts in Altentreptow somit schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.“³

³ Schalltechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft): S. 16

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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

Abwasseranlagen

Die Entwässerungsanlage innerhalb und außerhalb der Gebäude wird auf Grundlage der DIN EN 12056 und der DIN 1986 Teil 100 geplant und ausgeführt.

Die Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH teilte mit Stellungnahme vom 02.12.2022 mit, dass vor dem geplanten Baugrundstück eine Ver- und Entsorgungsleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow verlaufen. Das geplante Gebäude ist an die Trinkversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Die Anschlüsse müssen beantragt und hergestellt werden. Die Anschlusspunkte für die Versorgung und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung festgelegt.

Schmutzwasser

Schmutzwasser wird grundsätzlich in Sammel- und Fallleitungen in Vorwandinstallation, Schächten oder unter der Bodenplatte als Grundleitung abgeführt.

Wasserversorgungsanlagen

Eine Be- und Entwässerung aus den öffentlichen Netzen, Druckniveau > 3,5 bar ist erforderlich. Die Trinkwasserinstallation erfolgt gemäß DIN 1988.

Entwässerung

Da eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf dem betrachteten Grundstück nicht möglich ist, soll ein Regenwasserrückhaltesystem mit gedrosselter Einleitung in die Vorflut geplant werden. Die Vorflut stellt hierbei ein am Plangebiet verlaufender Graben mit einem Bestandsdurchlass durch die Landesstraße L35 dar. Die Einleitung in diesen Graben soll durch einen herzustellenden Auslass aus dem Plangebiet erfolgen. Hierfür bedarf es einer wasserbehördlichen Bewilligung.

5.4 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Planungsraum.

Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

5.5 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Planungsraum erforderlich. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

5.6 Abfallrecht

Die Planung der Abfallentsorgung ist mit dem lokalen Entsorger abzustimmen. Für die Abfallentsorgung wird ein überdachter und rundum eingehauster Sammelplatz für Müllbehälter hergestellt. Die Abmessungen betragen mindestens 4,70 m x 1,60 m. Die Fläche wird schwellenlos ausgeführt und die Zugänge sind verschließbar.

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

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilte mit Stellungnahme vom 27.02.2023 mit, dass grundsätzliche bodenschutz- und abfallrechtlichen Belange dem mit o. g. Bebauungsplan verfolgtem Planungsziel nicht entgegenstehen. Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.7 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend wird die Löschwasserversorgung über die Unterflurhydranten in der Stralsunder Straße (L 273) sichergestellt.

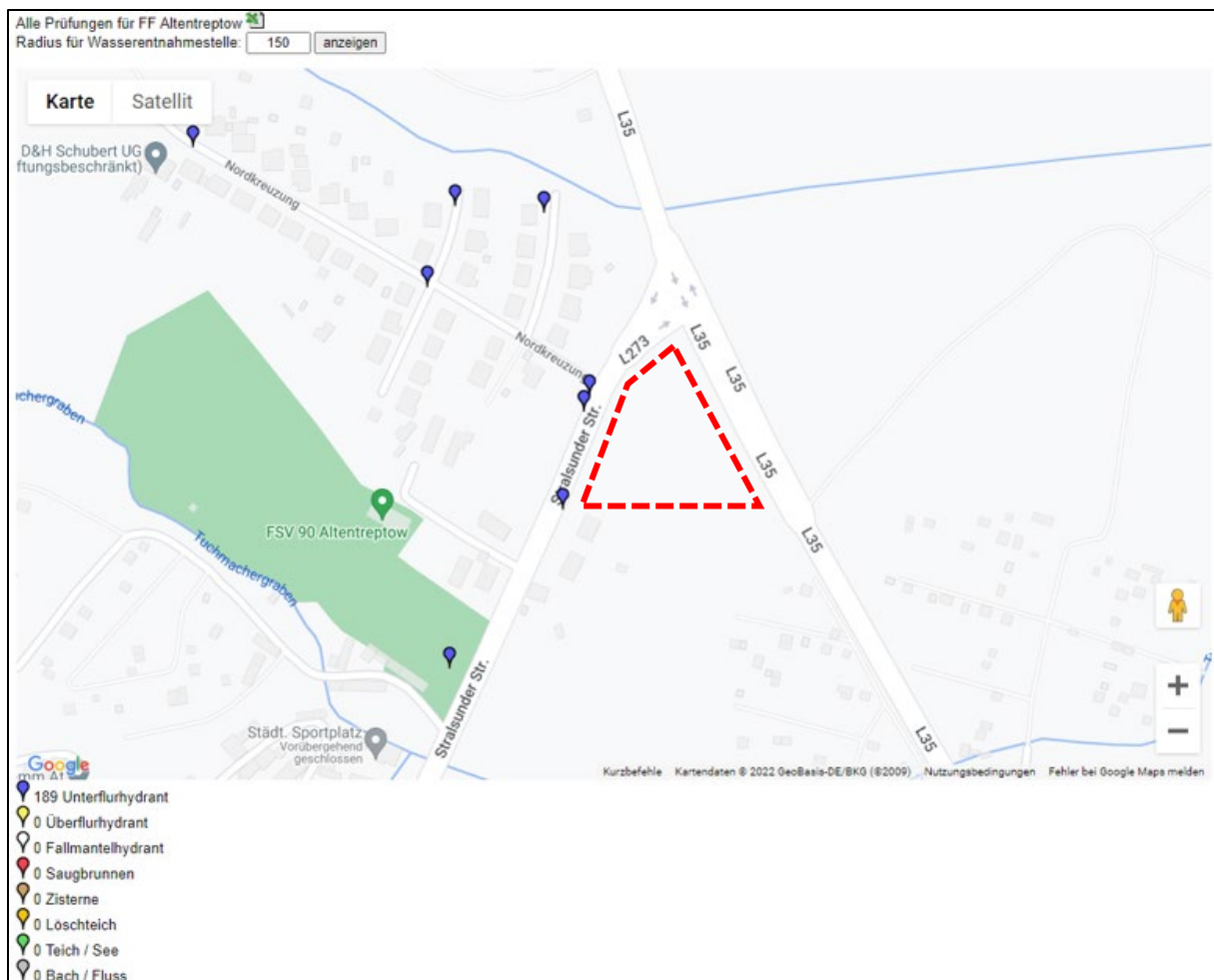


Abbildung 4: Lage der Unterflurhydranten (Planungsraum rot markiert)

5.8 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmal

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

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers ist durch geeignete Mittel nachzuweisen.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbaren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Anlagen

- Anlage 1 Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (*Dr. Lademann & Partner*) und Erwiderung auf die Stellungnahme der Kanzlei BUSE zum Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow (*Dr. Lademann & Partner*)
- Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung (*Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft*)
- Anlage 3 Verkehrstechnische Untersuchung (*Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft*)
- Anlage 4 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Biotoptypenkartierung (*Dipl. Ing (FH) Hagen Roßmann*)
- Anlage 5 Artenschutzfachbeitrag (*Dipl. Ing (FH) Hagen Roßmann*)
- Anlage 6 Geotechnischer Bericht (*Ingenieurbüro W. Seidler + P. Bock*)

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	23.01.2024 20.02.2024	Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ über den 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 diene 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 Gemeinde 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 Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Altentreptow, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: April 2023) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: I. Allgemeines/ Grundsätzliches 1. Vor dem Hintergrund der nicht realisierbaren Verkaufsflächenvergrößerung des REWE am Standort 'Grüner Gang' ist die Verlagerung dieses Standortes in das nördliche Stadtgebiet geplant. Der neue REWE-Markt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.950m² umfassen. Ein Rossmann-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 850 m² soll diesen neuen Standort an der 'Stralsunder Straße' abrunden. Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. 2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 30. November 2023 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.	Zu I. Allgemeines/ Grundsätzliches Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die allgemeinen und grundsätzlichen Anmerkungen zu den Planungszielen des Vorhabens, zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und zu den Anwendungs Voraussetzungen des § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) erzeugen kein Abwägungserfordernis für den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow hat in der Fassung der Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. Juli 2014 Rechtskraft erlangt. Darin werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, so dass festzustellen ist, dass mit o. g. Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB nicht entsprochen wird. Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Altentreptow gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB. Darauf hinweisen möchte ich, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden. Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin. 4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen. Widersprüche zwischen den einzelnen Planunterlagen sind auszuräumen. Im vorliegenden Satzungsentwurf wird die Verkaufsfläche auf max. 2.000m² begrenzt festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Begründung werden hierzu der REWE-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.950 m² angesetzt. Der Rossmann-Drogeriefachmarkt wird mit einer Verkaufsfläche von 693 m² berechnet. Insgesamt werden hiermit aber die im Satzungsentwurf max. festgesetzten 2.000m² überschritten. In der Begründung zu o. g. Bebauungsplan wird für den Rossmann-Drogeriemarkt sogar eine Verkaufsfläche von 850m² angesetzt. Das im Planverfahren im Hinblick auf das Planungsziel erarbeitete	Entgegen der Annahme des Landkreises, dass der in Rede stehende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand April 2023 unterschiedliche Angaben zur geplanten Verkaufsfläche beinhaltet, beschränkt die textliche Festsetzung 1.4 nicht die insgesamt innerhalb des Geltungsbereiches zulässige Verkaufsfläche. Eine solche Einschränkung der Verkaufsfläche nach dem „Windhundrennen-Prinzip“ wäre jedoch unzulässig. Vorliegend erfolgt als weitere Präzisierung der Art der baulichen Nutzung eine Beschränkung der höchstzulässigen Größe der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, da die Begrifflichkeit der Verkaufsfläche in der BauNVO nicht normiert ist. Die Festlegungen zur Betriebsbezogenen Verkaufsfläche innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt den neu zu errichtenden REWE-Verbrauchermarkt und den Rossmann-Drogeriemarkt, so dass von einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.800m² ausgegangen wird. Insofern besteht hier Klärungsbedarf bezüglich der textlich festgesetzten max. Verkaufsfläche von 2.000m². 5. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente: * den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, * den Durchführungsvertrag und * als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden: – Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. – Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. – In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. – Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.	widersprechen insofern nicht der textlichen Festsetzung 1.4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind. Von daher sind die allgemeinen Aussagen in der Begründung hierzu im weiteren Planaufstellungsverfahren noch zu qualifizieren. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Einzelhandelsstandortes notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass `im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet`. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfachen Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben. Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.	

Ild. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			II. Bedenken, Anregungen und Hinweise 1. Wasser Aus wasserrechtlicher Sicht wird zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen. Die seitens der unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeführten Ergänzungen sind zum Großteil nicht in die Satzungsbegründung und textlichen Festsetzungen eingearbeitet worden, was die Genehmigungsfähigkeit gefährden würde. Punkt 5.3 „Energie-, Wasserver- und -entsorgung“ Es wird die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer über Versickerungsbecken geplant. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen, kann aber ortsnahe (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone versickern, soweit dem weder wasserrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung und Bodenverhältnisse zulassen. Laut vorliegendem Baugrundgutachten liegen für eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ungünstige Verhältnisse vor. Diesbezüglich ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde eine Präzisierung erforderlich. Hinweise: Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138 und DWA A/M 102, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Für eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Riegeln, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Be- messungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich, Ansprechpartner ist Herr Schwemer, Tel. 0395 57087-4348, E-Mail: axel.schwemer@lk-seenplatte.de. Die Art der Beheizung fehlt völlig. Da hier individuell Voraussetzungen wasserrechtlich zu prüfen sind, ist es zwingend erforderlich, Folgendes	Zu II.1. Wasser Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die aktuelle Entwässerungsplanung des Vorhabenträgers sieht eine konzentrierte Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut vor. Hierzu sollen die örtlichen Vorfluter genutzt werden, die bereits für die Abführung anfallender Niederschläge der angrenzenden Landesstraße zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz wurde durch den Vorhabenträger abgeschlossen. Die Begründung wird zum o. g. Sachverhalt redaktionell ergänzt.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			in die Satzungs Begründung aufzunehmen: Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Elektro, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und –wirtschaftlichen Auflagen zu beachten. Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde als Bestandteil der Bauantragsunterlagen anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich). Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Bestandteil der Bauantragsunterlagen förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. Der überarbeitete B-Plan mit entsprechender Begründung ist der unteren Wasserbehörde erneut zur Beurteilung vorzulegen, spätestens mit Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Sollten die wasserrechtlichen Belange gewogen werden, ist das Abwägungsergebnis mit Begründung vorzulegen. 2. Naturschutz Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht folgende Stellungnahme. <i>Eingriffsregelung</i> Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	Zu II.2. Naturschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <i>Zur Eingriffsregelung</i> Die durch den Landkreis als untere Naturschutzbehörde vorgetragene Zusammenfassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beinhaltet keine Beanstandungen der rechnerischen oder planerischen Ansätze. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Insofern ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Das Vorgabengebiet liegt nördlich von Altentreptow. Hier soll ein neuer Gewerbestandort für den Einzelhandel erschlossen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.892 m², Sondergebiet 11.802 m² sowie eine maximale Versiegelung von 9.442 m² (GRZ 0,8). Aus der vorliegenden Eingriffsberechnung (Eingriffsflächenäquivalenten) ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf 31.289 KfÄ. Im Bereich des Vorhabens können keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Hierzu ist das Flächenangebot zu gering. Der Vorhabenträger hat sich als Kompensationsmaßnahme für die Nutzung eines geeigneten Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone entschieden. Das geplante Vorhaben Neubau eines Verbrauchermarktes bei der Ortslage Altentreptow liegt in der Landschaftszone „3-Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“. Der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist vor Satzungsbeschluss ein Ökokonto aus der Landschaftszone „3-Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“ zu benennen und eine Reservierungsbestätigung zur Prüfung zu übergeben. Es wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass ohne Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde hierzu eine rechtmäßige Beschlussfassung über die Satzung nicht möglich ist. <i>Landschaftsbild</i> Da der geplante Pylon die Höhe von 15 m nicht überschreitet finden die Kompensationsregeln, zur Berücksichtigung und Bewertung der Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild (Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Eingriffe, Kompensationserlass Windenergie MV, vom 06.10.2021), keine Anwendung. <i>Artenschutz</i> Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5 des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten	<i>Zum Landschaftsbild</i> Die Einschätzung des Landkreises, dass der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Eingriffe, Kompensationserlass Windenergie MV, vom 06.10.2021 vorliegend nicht anzuwenden ist, wird zur Kenntnis genommen. <i>Zum Artenschutz</i> Die mit der Stellungnahme des Landkreises eingeforderte Auseinandersetzung der Stadt Altentreptow mit den möglichen eingriffsrelevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurde bereits abschließend innerhalb des Artenschutzfachbeitrages mit Stand August 2023 als Anlage des Umweltberichtes behandelt.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			oder im Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführte wildlebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Da durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist es erforderlich, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde darlegt werden. Diese Untersuchung, z. B. als „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“ ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich. Für verlustig gehende Lebensstätten sind im AFB entsprechende CEF-Maßnahmen vorzusehen, ferner sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzustellen. <i>Biotopschutz</i> Südlich an den B-Plan angrenzend befindet sich auf dem ehemaligen Kleinbahndamm ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotope (DEM15799, überwiegend Feldheckenbestandteile und Feldgehölze). Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. <i>Baum-/ Alleeschutz</i> An der L 273 Stralsunder Straße stehen mehrere Alleebäume. Nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Weiterhin könnten durch das Vorhaben gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V betroffen sein. Ich verweise hierzu auf die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V. 3. Bodenschutz und Abfall Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird wie folgt Stellung genommen. Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren	Der Gutachter kommt in seiner fachlichen Bewertung zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des in Rede stehenden Vorhaben für die untersuchten Artengruppen der Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vorhersehbar sind, sofern die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung, temporäre Abgrenzung sensibler Flächen) durch den Vorhabenträger umgesetzt werden. <i>Zum Biotopschutz</i> Der Hinweis zum gesetzlichen Schutzstatus des Gehölzbestandes auf dem ehemaligen Kleinbahndamm südlich des festgesetzten Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine bisher unberücksichtigten Belange. Das Vorhaben verursacht keine vorhersehbaren Beeinträchtigungen des besagten gesetzlich geschützten Biotops. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf. <i>Zum Biotopschutz</i> Der Hinweis zum gesetzlichen Schutzstatus des Baumbestandes an der L 273 Stralsunder Straße westlich des festgesetzten Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine bisher unberücksichtigten Belange. Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Eingriffe in den nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Alleenbestand erforderlich. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Zu II.3. Bodenschutz und Abfall Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter dem Abschnitt 6. <i>Umsetzung des Bebauungsplans</i> zu den Anforderungen an eine

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Durch die Vorhabenträgerin hat eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu erfolgen. Folgende Hinweise sind mit in die Begründung zu o. g. Bebauungsplan aufzunehmen: Ziel des B-Planes ist es, Baurecht für die Errichtung eines REWE-Verbrauchermarktes zu schaffen. Dabei soll der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ca. 1,2 ha betragen. Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen des Vorhabens wird eine Fläche von bis zu 9.435 m² überbaut und versiegelt. Aufgrund dieser großen Flächeninanspruchnahme des Vorhabens hat die Vorhabenträgerin den Bauprozess durch Personen begleiten zu lassen, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügen und den Vorhabenträger bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens bzgl. bodenrelevanter Vorgaben im Rahmen einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) unterstützen. Eine BBB umfasst Leistungen des vorsorgenden Bodenschutzes von der Genehmigungsplanung und Erstellung des Bodenschutzkonzeptes über die Begleitung des Bauvorhabens und Rekultivierung bis hin zum Bauabschluss bzw. zur Zwischenbewirtschaftung und Rückbau der Anlage. Gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV kann die zuständige Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend voll- ständig oder teilweise verdichtet wird, von dem Vorhabenträger die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen kann das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ sowie die vorgenannte DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ herangezogen werden. Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu	Bodenkundliche Baubegleitung des Vorhabenträgers ergänzt. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut 10/2023) wird besonders hingewiesen. Bei der Errichtung von technischen Bauwerken wie Straßen, Wege oder Stellplätze sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung umzusetzen. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen. Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Es ist darauf zu achten, dass während des gesamten Bauvorhabens die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen. 4. Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird mit dem vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ den Forderungen des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend	Zu II.4. Immissionsschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, im wesentlichen Rechnung getragen. 5. Gesundheit Aus Sicht des Gesundheitsamtes ergeht folgende Stellungnahme. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und gemäß TA Lärm beurteilt. Als Schallquellen kamen der Kundenparkplatz, die Einkaufswagenboxen, alle Schallquellen im Zusammenhang mit der Anlieferung sowie der technischen Gebäudeausrüstung zum Ansatz. Unter Berücksichtigung der Emissionsansätze hat sich im Ergebnis gezeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten werden. Zudem ergaben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. Dem eingereichten Vorhaben steht seitens des Gesundheitsamtes nichts entgegen. 6. Brand- und Katastrophenschutz Seitens des Sachgebietes Brand- und Katastrophenschutzes wird bemerkt, dass sich das o. g. Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hinweisen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich. Im Hinblick auf die Ausführung der Feuerwehrrflächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 zu beachten. 7. Verkehr Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich aus den Planungsunterlagen keine Einwände verkehrsrechtlicher Art ergeben. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen	Zu II.5. Gesundheit Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Zu II.6. Brand- und Katastrophenschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung beinhaltet im Abschnitt 5.7 Brandschutz bereits entsprechende Vorgaben zum abwehrenden Brandschutz, zur notwendigen Zugänglichkeit des Vorhabenstandortes für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Angaben zur Löschwasserversorgung. Vorliegend wird die Löschwasserversorgung über die Unterflurhydranten in der Stralsunder Straße (L 273) sichergestellt. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Zu II.7. Verkehr Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen. 8. Sonstige Aus denkmalrechtlicher Sicht sowie seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Altentreptow. 9. Naturschutz Ergänzende Stellungnahme vom 20.02.2024: Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ beschlossen. Mit Schreiben vom 23. Januar 2024 hat der Landkreis im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Im Nachgang daran ergab sich Klärungsbedarf im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Betrachtung. Von daher gibt der Landkreis als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des o. g. Bebauungsplans eine ergänzende Stellungnahme hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange wie folgt ab. Artenschutz Nach Durchsicht und Prüfung der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom August 2023 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:	Zu II.8. Sonstige Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Zu II.9. Naturschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vortragen. Für den Inhalt des Bebauungsplans besteht kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<i>Gehölzrückschnitte, Bauzeitenregelung, Vergrämung</i> Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gebüschbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzbeseitigungen (wenn erforderlich) ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämuungsmaßnahmen umzusetzen. Sind seit der letzten Bautätigkeit innerhalb der Vogelbrutzeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen. <i>Insektenschutz</i> Aufgrund der Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Lockwirkung auf Insekten, ist aus artenschutzrechtlicher sowie – fachlicher Sicht bei der Lichtauswahl darauf zu achten, dass in der Beleuchtung nur wenige Blauanteile enthalten sind. Empfehlenswert sind insbesondere warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin. <i>Weinbergschnecken</i> Aufgrund des Nachweises der Weinbergschnecke südlich angrenzend zum Geltungsbereich ist der dortige Bereich vor dem Baubeginn auf Weinbergschnecken zu kontrollieren. Alle Weinbergschnecken im Randbereich des zukünftigen Baufeldes sind abzusammeln und in den angrenzenden Bereich des alten Dammes mit den Gehölzbeständen zu verbringen. <i>Erhalt von Gehölzen</i> Die Gehölzbestände am Rand des Geltungsbereiches sind auch während und nach dem Bau des Verbrauchermarktes im Umfeld zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. <i>Temporäre Abgrenzung von sensiblen Flächen</i> An der südlichen Baufeldgrenze ist während der Bauphase ein Biotopschutzzaun zu den südlich angrenzenden Flächen zu stellen. Auch der dortige Baumbestand ist innerhalb der Kronentraufe vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Bei diesem Areal	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope auf dem ehemaligen Kleinbahndamm (DEM15799). <i>Ökologische Baubegleitung</i> Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung (ÖBB) erforderlich. Diese kontrolliert die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages und des Umweltberichtes. Die ÖBB hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an untere Naturschutzbehörde, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten. <i>Begründung:</i> Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des vorliegenden AFB untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist. Auf der Fläche wurden verschiedene Brutvögel und Nahrungsgäste kartiert. Zum Schutz brütender Vögel ist eine Bauzeitenregelung erforderlich. In der Dunkelheit werden Insekten vermehrt durch sehr helles (blaues) Licht angelockt. Ein Sterben wird hierbei durch die ständige Anziehungskraft herbeigeführt, da sie über mehrere Stunden keine Nahrung mehr aufnehmen und anschließend geschwächt zu Boden fallen. Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ist es jedoch verboten, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, nachzustellen, sie anzulocken, zu fangen oder zu töten. Die Bauzeitenregelung sowie die Bauüberwachung dienen dazu, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verstoßen. Bei den angrenzenden Gehölzbeständen handelt sich um strukturgebende Habitate am Siedlungsrand, die gehölzbewohnenden Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder Lebensraum bieten können. Die Auflagen sind erforderlich, um die Tötung und Störung von Exemplaren der im Bereich der Wiesen- und Ruderalflur lebenden besonders und streng geschützten Arten und damit das Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Tiere zu vermeiden.	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	06.12.2023	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen ergehen 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. 331-22) 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 Klimaschutzgesetz bzw. § 1a Abs. 5 BauGB ist daher in das Planungs-ermessen 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 Vollsortimente“ behauptet. Auch ein Abriss und Entsiegelung des	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.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			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.	
3.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte Helmut-Just-Straße 2-4 17036 Neubrandenburg	30.11.2023	<i>1. Sachverhalt</i> Die Stadt Altentreptow beabsichtigt mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an der Stralsunder Straße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Einzelhandelsstandort zu schaffen. Mit Schreiben vom 14.12.2022 erfolgte eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige des Vorhabens. <i>2. Prüfung</i> Bezogen auf den nun vorgelegten Entwurf vom April 2023 ergeben sich Änderungen hinsichtlich der Verkaufsflächenausweisung für den Drogeriemarkt Rossmann. Hier reduziert sich die ursprüngliche Verkaufsfläche von „bis zu 850 m²“ auf eine Verkaufsfläche von „bis zu 693 m²“. Im Verträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit einer Gesamtverkaufsfläche von 2800 m² bescheinigt. Eine Reduzierung der Verkaufsflächen ist raumordnerisch unproblematisch. Weiterhin wurden die Baugrenzen in der Planzeichnung angepasst, die Parkplätze von 122 auf 116 Stellplätze verringert und die Erschließung der Zufahrtsstraße etwas nach Norden verlegt. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung aus raumordnerischer Sicht nicht betroffen. Somit ist die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens aus der vorgenannten landesplanerischen Stellungnahme weiterhin gültig. <i>3. Schlussbestimmung</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Altentreptow „REWE Stralsunder Straße“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. <i>Hinweis:</i> Sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung wird eine Gesamtverkaufsfläche von 2000 m² festgesetzt. Die Summe der in den Unterlagen angegeben 1950 m² Verkaufsfläche des Rewe Marktes und der 693 m² des Drogeriemarktes liegt jedoch über 2000 m². Das Gutachten zur Verträglichkeit geht von ca. 2800 m² Gesamtverkaufsfläche aus, diese wurden daher auch der raumordnerischen Bewertung zugrunde gelegt.	
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.	
9.	Gemeinde Gültz über		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
	Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow			
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.	Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH (GKU) Teetzlebener Chaussee 5 17087 Altentreptow	14.11.2023	Vor dem geplanten Baugrundstück verlaufen eine Ver- und Entsorgungsleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow. Das geplante Gebäude ist an die Trinkversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Die Anschlüsse müssen beantragt und hergestellt werden. Die Anschlusspunkte für die Versorgung und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung festgelegt. Anträge sind im Internet oder bei der GKU mbH, Betriebsstelle Altentreptow erhältlich. Anliegend erhalten Sie einen Bestandsplan zu Ihrer Verwendung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vortragen. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
16.	Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz	13.12.2023	Der Geltungsbereich erstreckt sich rechtsseitig der L 273 im Abschnitt 090 von ca. km 0.815 - ca. km 0.935 innerhalb der Ortsdurchfahrt Altentreptow und entlang der L 35 im Abschnitt 080	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			von ca. km 1.305 - ca. km 1.430 linksseitig an der straßenrechtlich freien Strecke bei Altentreptow. Nach § 31 (1) StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen an der freien Strecke einer Landesstraße bis zu einem Abstand von 20 Metern, jeweils gerechnet ab befestigter Fahrbahnkante, nicht errichtet werden. Die Baugrenze ist entsprechend festzulegen. Beabsichtigt ist der Neubau eines REWE-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.950 m² sowie eines Rossmann-Drogeriemarktes mit bis zu 850 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind bis zu 122 Kundenparkplätze vorgesehen. Mittel- bis langfristig ist die Herstellung von straßenbegleitenden Radwegen aufgrund einer in Aufstellung befindlichen Radwegepriorisierung nicht ausgeschlossen, weswegen der Abstand der B- Plan-Grenze zum Fahrbahnrand der L 273 (OD) aufgrund vorhandener Einzelbäume/Heckenstrukturen von mindestens 10 m nicht zu unterschreiten und im Verlauf der L 35 die Anbauverbotszone freizuhalten ist. Entsprechend Punkt 4.5 ihrer Begründung sind innerhalb der vg. Anbauverbotszone Stellplätze und Versickerungsmulden vorgesehen. Hier sind jedoch ebenfalls ein Abstand von 10 m, ausgehend vom befestigten Fahrbahnrand der L 35, für den gesamten Verlauf des Geltungsbereiches nicht zu unterschreiten. Es kann jedoch auch dann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Realisierung eines straßenbegleitenden Radweges ein Rückbau der Stellflächen erforderlich wird. Die verkehrliche Erschließung ist über eine neu herzustellende Zufahrt rechtsseitig zur L 273 (Stralsunder Straße) bei km 0.892 im Abschnitt 090 am bestehenden Knotenpunkt L 273/ Nordkreuzung innerhalb der Ortsdurchfahrt Altentreptow vorgesehen. Hierzu wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) vorgelegt, die grundsätzlich bestätigt werden kann. Demzufolge wurde eine Prognoseverkehrsstärke von ca. 4.700 Kfz/ 24h im DTV (MSV=180 Kfz/h) im Verlauf der L 273 ermittelt. Auf Grundlage dieser Untersuchung ist keine separate Linksabbiegespur nach RAST erforderlich. Die Details der Zufahrt im Anbindebereich sind vor Baubeginn mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Beachten Sie dabei bitte die Ausführungen meiner Stellungnahme vom 12.01.2023 Weiterhin sind die Wegebeziehungen für den Rad- und Fußverkehr unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Bushaltestellen beidseitig der L 273 ...) zu berücksichtigen. Diese müssen zum Erreichen des Sondergebiets teilweise die Landesstraße queren. Die Stützmauer ist außerhalb der Straßengrundstücke der Landesstraße vorzusehen. Eine Beeinträchtigung der Unterhaltung dieser Nebenanlagen ist auszuschließen. Der Werbeträger ist auf dem privat genutzten Grundstück im	Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vortragen. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Bereich der Zufahrt an der L 273 aufzustellen. Weitere Werbeträger im Verlauf der L 35 innerhalb der Anbauverbotszone sind auszuschließen. Bei Beachtung des vorgenannten Sachverhaltes wird seitens der Straßenbauverwaltung dem vorgelegten Entwurf des B-Plans Nr. 42 der Stadt Altentreptow mit dem Stand April 2023 (Lageplan aus dem Umweltbericht-Stand 08/2023) zugestimmt.	
17.	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Katharinenstraße 48 17033 Neubrandenburg	14.12.2023	Nach Prüfung der Entwurfsunterlagen (Planzeichnung und Begründung) können wir eine Auseinandersetzung der Stadt Altentreptow mit unseren Hinweisen und Bedenken zum Vorentwurf nicht ansatzweise erkennen und nachvollziehen. Beispielsweise sind die aus unserer Sicht viel zu unbestimmten textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.4, mit denen aus unserer Sicht selbst großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wären, weiterhin unverändert. Eine großflächige Entwicklung im Bereich nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (z.B.: Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien) am vorgesehenen peripheren Standort lehnen wir jedoch weiterhin grundsätzlich ab! Aus den vorgenannten Gründen behält unsere Stellungnahme vom 6. Januar 2023 (vgl. Anlage) weiterhin vollumfänglich ihre Gültigkeit.	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 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.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				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 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.
18.	Landesforst M-V AdÖR Forstamt Stavenhagen Am Schloss 9 17153 Ivenack	24.11.2023	Zu oben genanntem B-Plan hat das Forstamt bereits am 28.09.2023 eine abschließende Stellungnahme abgegeben (siehe Anhang). Diese hat weiterhin Bestand. 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 (GVObI. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVObI. M-V S. 790, 794) wie folgt geändert Stellung: Entsprechend der vorgelegten Planung wird das Forst behördliche Einvernehmen für den Bebauungsplan Nr. 42 ~Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" Stadt Altentreptow (Gemarkung Altentreptow, Flur 2, Flurstücke 674/4, 675, 676/1, 677/1, 682/3) erteilt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgebracht. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Begründung: Im Schreiben des Forstamtes vom 07.02.2023 heißt es wörtlich: Die Flächen der Gemarkung Altentreptow, Flur 2, Flurstücke 681/1 & 681/4 erfüllen Merkmale der Walddefinition nach dem §2 LWaldG M-V und wurden im Zuge einer Waldfeststellung als Wald eingestuft [...] Gemäß § 20 Abs.1 LWaldG ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten. Vorbehaltlich der Einhaltung des Waldabstandes zu den genannten Flurstücken wird das Forst behördliche Einvernehmen erteilt [. . .]. "Nach einer erneuten Überprüfung des Flurstücks, seiner Waldeigenschaft und der zusätzlichen Beteiligung des Eisenbahnbundesamtes am 19.09.2023 kann folgende Sachlage festgehalten werden: das Flurstück 681/4, Gemarkung Altentreptow, Flur 2 st aktuell als Schiene gewidmet. Laut S2 Abs. 5 des BWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. IS. 3436) geändert worden ist, gelten Schienenwege, auch wenn sie eine mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche darstellen, nicht als Wald im Sinne des Gesetzes. Die Walddefinition nach § 2 LWaldG M-V sowie der nach §20 LWaldG M-V geforderte Waldabstand von 30m greifen demnach in diesem Falle nicht.	
19.	Wasser- und Bodenverband Untere Tollense - Mittlere Peene Anklamer Straße 10 17126 Jarmen	15.12.2023	Seitens des Verbandes bestehen zur genannten Baumaßnahme keine Bedenken da gemäß Planunterlagen im Ausführungsbereich keine Gewässer 2. Ordnung berührt werden. Es wird jedoch ein weiterer Hinweis gegeben. Weiterhin ist von uns eine Übersichtskarte mit dem schematisch dargestellten Anlagenbestand der Gewässer beigelegt. 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 an Gewässern von 7 m. Ein mögliches Vorhandensein von Drainageleitungen ist bei den jeweiligen Flächeneigentümern in Erfahrung zu bringen. Nicht bewertet werden kann unsererseits zum jetzigen Zeitpunkt die Einplanung eines möglichen und notwendigen Notüberlaufes der vorgesehenen Versickerungsbecken. Sollte eine Gewässerbenutzung in Form einer Einleitung notwendig werden, so ist diese gesondert zu beantragen. In der Begründung ist hierzu keine Verfahrensweise erläutert. Wir bitten dies zu klären. Sollte die geplante Maßnahme geändert	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgebracht. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag																																																
			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.																																																	
20.	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Vorpommern, Kundenzentrum Hasenwinkel 5 17438 Wolgast	17.11.2023	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. Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben: <table><thead><tr><th>Sparte</th><th>Spartenpläne ausgegeben</th><th>Sicherheitsrel. Einbauten</th><th>Sperrflächen</th><th>Leerauskunft</th></tr></thead><tbody><tr><td>Gas:</td><td>☒</td><td>☒</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Strom-BEL:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Strom-NS:</td><td>☒</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Strom-MS:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Strom-HS:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Telekommunikation:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td></tr><tr><td>Fernwärme:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td></tr></tbody></table> <table><thead><tr><th colspan="2">Dokumente</th></tr></thead><tbody><tr><td>Indexplan:</td><td>☒</td></tr><tr><td>Gesamtmedienplan:</td><td>☒</td></tr><tr><td>Skizze:</td><td>☒</td></tr></tbody></table>	Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft	Gas:	☒	☒	☐	☐	Strom-BEL:	☐	☐	☐	☒	Strom-NS:	☒	☐	☐	☐	Strom-MS:	☐	☐	☐	☐	Strom-HS:	☐	☐	☐	☒	Telekommunikation:	☐	☐	☐	☒	Fernwärme:	☐	☐	☐	☒	Dokumente		Indexplan:	☒	Gesamtmedienplan:	☒	Skizze:	☒	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der durch die E.DIS Netz GmbH angezeigte Leitungsbestand und die damit in Verbindung stehenden sicherheitsrelevanten Einbauten sind durch den Vorhabenträger im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens zu schützen. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft																																																
Gas:	☒	☒	☐	☐																																																
Strom-BEL:	☐	☐	☐	☒																																																
Strom-NS:	☒	☐	☐	☐																																																
Strom-MS:	☐	☐	☐	☐																																																
Strom-HS:	☐	☐	☐	☒																																																
Telekommunikation:	☐	☐	☐	☒																																																
Fernwärme:	☐	☐	☐	☒																																																
Dokumente																																																				
Indexplan:	☒																																																			
Gesamtmedienplan:	☒																																																			
Skizze:	☒																																																			
21.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.																																																	
22.	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																				
23.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.																					
24.	ONTRAS VNG Gastransport GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	15.11.2023	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! ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH 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. Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob	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
			Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von Ausgleichs-/Ersatz-/Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden. Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen. 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. Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	
25.	Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 6 18436 Stralsund	05.12.2023	Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
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.	
29.	Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH Am Koppelberg 15 17461 Greifswald		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
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. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich aus den Anmerkungen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans kein Abwägungsbedarf. Die durch die Stadt Neubrandenburg in Bezug genommene Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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. 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 Drogeriemarktes der Firma Rossmann ab, gleichwohl befürchtet die Stadt Neubrandenburg bei späterer Geschäftsaufgabe des REWE-Marktes und/oder des Drogeriemarktes 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

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				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 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.

lfd. Nr.	Einwender	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Hansestadt Demmin Postfach 1255 17102 Demmin	12.12.2023	Zur Abgabe der Stellungnahme zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes haben uns die Unterlagen vorgelegen, die unter https://www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Stadt-Altentreptow/Bekanntmachungen-Ortsrecht/ veröffentlicht wurden. Die Belange der Hansestadt Demmin als Mittelzentrum werden von dieser Planung berührt. Im Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (Dr. Lademann & Partner, Endbericht 21.11.2022) wird dieses erkannt und auch die Auswirkungen auf die Hansestadt Demmin und deren Einzelhandel werden behandelt. Eine Beteiligung des Mittelzentrums Demmin fand jedoch weder in der frühzeitigen Phase noch während der förmlichen Auslegung und Beteiligung statt. Somit verstößt die Planung gegen § 4 Abs. 1 BauGB und auch gegen § 4 Abs. 2 BauGB. Ich weise hiermit auf ein Abwägungs- bzw. ein Ermittlungsdefizit nach § 2 Abs. 3 BauGB hin und auf einen Verstoß gegen das Gebot interkommunaler Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB. Nach unserer Recherche würde die geplante Ansiedlung für die Stadt Altentreptow eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 8150 m ² beim nahversorgungsrelevanten Bedarf bedeuten die für ein Grundzentrum absolut überhöht ist und negative Folgen für die Hansestadt Demmin als Mittelzentrum haben kann. Grundsätzlich sollte die Ausweisung neuer oder zusätzlicher Verkaufsflächen auf der Grundlage von qualifizierten Einzelhandelskonzeptionen erfolgen. Den Ausführungen der Fa. Lademann und Partner Hamburg im Verträglichkeitsgutachten kann in Bezug auf den Standort Mittelzentrum Demmin nicht gefolgt werden, da der neue Vollsortimenterstandort von REWE und weiterer Fachmärkte an der Jarmener Chaussee keiner Untersuchung zugeführt wurde. Außerdem verstößt das neue Plangebiet gegen landesplanerische Vorgaben. So sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstadt lagen /Ortszentren zulässig. Aus den vorab genannten Gründen kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die durch die Hansestadt Demmin vorgetragene Einwendung unterstellt, dass mit der Umsetzung des Vorhabens negative Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Demmin entstehen können. Mit Verweis auf den Endbericht des <i>Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (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 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

Ifd. Nr.	Einwender	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				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 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. Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben <i>Dr. Lademann und Partner</i> in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebietes zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden wird (rund 2 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-szenario). Für die geplante REWE Ansiedlung sind dabei vor allem die umliegenden Verbrauchermärkte an verkehrlich gut erreichbaren Standorten von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Das Gutachten zeigt auf, dass sich die Umsatzrückgänge bei den Vollsortimentern an den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebietes der Stadt Altentreptow, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, flächendeckend unterhalb des 10% Abwägungs-Schwellenwertes bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei für den Rewe Verbrauchermarkt an der Straße in Neubrandenburg auszugehen Komma da dieser für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet der Stadt

lfd. Nr.	Einwender	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				Altentreptow aktuell die nächstgelegenen zeitgemäß aufgestellten Vollsortimenter darstellt. Höhere Umsatzrückgänge wird zudem der Kaufland Verbrauchermärkte im Lindetal-Center hinnehmen müssen da dieser im weiträumigen ausstrahlenden Lindetal-Center ansässig ist und als großflächen Format ebenfalls eine erhöhte so Kraft auf die im Einzugsgebiet lebenden Verbraucher ausübt (5,2 %). Für die Hansestadt Demmin und den Kaufland Drönnewitzer Straße ist von einer deutlich geringeren Umsatzminderung von bis zu 2,1 % auszugehen.
2.	Handelsverband Nord e.G. Jahnstraße 3d 17033 Neubrandenburg	19.12.2023	Grundsätzlich möchten wir in der o. g. Angelegenheit weiterhin an unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange vom 13.01.2023 festhalten. Die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow vorgesehene Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von ca. 2000 m ² Verkaufsfläche und eines weiteren Drogeriemarktes mit ca. 850 m ² im Planungsgebiet sind aus unserer Sicht bedenklich. Durch derartige Ansiedlungen im geplanten Umfang sind negative Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung in der Nahversorgung in anderen Stadtbereichen nicht auszuschließen und stehen auch im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das Planungsgebiet, welches bisher eine als Grünland bewirtschaftete Freifläche umfasst, befindet sich an einem peripheren Standort und wäre bei Planungsumsetzung fast ausschließlich autokundenorientiert. Bereits heute weist die Stadt Altentreptow im nahversorgungsrelevanten Bedarf eine Verkaufsfläche von ca. 5300 m ² aus und bewegt sich mit einer Verkaufsflächendichte von ca. 1,02 m ² pro Einwohner erheblich über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Bei einer Planungsrealisierung würde dieser Wert auf überdimensionierte ca. 1,56 m ² pro Einwohner steigen und könnte damit einer Überschreitung der Versorgungsfunktion als Grundzentrum einhergehen, da negative Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern und des regionalen Raumentwicklungsprogramms nicht ausgeschlossen werden können. Den Ausführungen im Verträglichkeitsgutachten zum Bebauungsplan der Fa. Lademann & Partner Hamburg können wir nur teilweise folgen. Insbesondere das vergleichsweise zu Grunde legen der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet ist zu hinterfragen. Auch die betriebsformenbezogene Auswirkungsbetrachtung ist fachlich nicht unkritisch zu sehen. Die im Bebauungsplan Teil B - planungsrechtliche Festsetzungen - im Punkt 1. aufgeführten Festsetzungen stimmen teilweise nicht mit den	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 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 Kernstadgebiet 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

lfd. Nr.	Einwender	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Aussagen in der Begründung überein bzw. sind in sich widersprüchlich. Darüber hinaus halten wir es für dringend erforderlich, entsprechende Sortimentsfestsetzungen hinsichtlich zentrelevanter Angebote vorzunehmen. In Anbetracht der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Einzelhandelsflächen bestehen für weitere Flächenentwicklungen auch in der Stadt Altentreptow nur begrenzte Ansiedlungsspielräume.	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 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 wird der Einwendung Handelsverbandes Nord e. G. zur Beschränkung der Sortimentspalette entprochen. Um den o. g. Anforderungen der Sortimentsbeschränkung gerecht zu werden, hat die Stadt Altentreptow einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser für sich genommen stellt gemäß § 12 BauGB schon sicher, dass die befürchtete Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten außerhalb des angestrebten nahversorgungsrelevanten Bedarfs 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.

Stadt Altentreptow

Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 42
„Sondergebiet REWE
Stralsunder Straße“ der
Stadt Altentreptow
mit
naturschutzrechtlicher
Eingriffsregelung

August 2023



Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42
„Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt
Altentreptow"
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Stand: August 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	- 6 -
1.1	Einleitung	- 6 -
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	- 6 -
1.3	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 7 -
1.4	Lage des Plangebietes	- 7 -
1.5	Bebauung und Nutzung	- 9 -
1.6	Geltungsbereich und Abgrenzung	- 13 -
1.7	Planungsinhalte.....	- 13 -
1.8	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 15 -
1.9	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	- 15 -
1.10	Szenarienaufstellung	- 15 -
1.10.1	Szenario I - Nullvariante.....	- 15 -
1.10.2	Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung	- 16 -
1.11	Derzeitiger Umweltzustand	- 16 -
1.11.1	Schutzgut Boden.....	- 16 -
1.11.2	Schutzgut Wasser	- 17 -
1.11.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume.....	- 17 -
1.11.4	Schutzgut Klima / Luft	- 19 -
1.11.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	- 19 -
1.11.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG).....	- 19 -
1.11.7	Schutzgut Mensch.....	- 19 -
1.11.8	Biologische Vielfalt.....	- 20 -
1.11.9	Schutzgut "Fläche" (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).....	- 20 -
1.11.10	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt).....	- 20 -
1.11.11	Wirkungsgefüge	- 20 -
1.11.12	Natura 2000 – Gebiete.....	- 20 -
1.11.13	Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	- 20 -
1.12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	- 21 -
2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 25 -
2.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	- 26 -
2.1.1	Planungsalternativen.....	- 26 -
2.1.2	Vegetationsschutz.....	- 27 -
2.1.3	Bodenschutz	- 27 -
2.1.4	Flächenbefestigungen und Flächengestaltungen	- 27 -
2.1.5	Flächenbewirtschaftung	- 28 -
2.1.6	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	- 28 -
2.2	Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung.....	- 29 -
2.2.1	Auswirkungsarten.....	- 29 -
2.2.2	Konfliktanalyse	- 29 -

2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	- 31 -
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	- 33 -
2.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	- 35 -
2.3.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere.....	- 36 -
2.3.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft	- 37 -
2.3.5	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)	- 38 -
2.4	Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG	- 38 -
2.5	Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung	- 39 -
2.6	Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	- 39 -
2.7.1	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	- 40 -
2.7.2	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	- 40 -
2.7.3	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	- 42 -
2.8	Berücksichtigung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	- 42 -
2.9	Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung	- 42 -
2.10	Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung	- 43 -
2.10.1	Dachbegrünungen.....	- 43 -
2.10.2	Fassadenbegrünungen	- 44 -
2.10.3	Ansaaten und allgemeine Grünpflege.....	- 46 -
2.11	Vorgaben zur Verwendung von Pflanzenarten, Durchführung der Pflanzung.....	- 46 -
2.12	Allgemeine Pflanz- und Pflegehinweise.....	- 47 -
2.13	Zeitliche Realisierung und Flächenverfügbarkeit.....	- 48 -
2.14	Pflege und Kontrollen.....	- 48 -
2.15	Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen	- 48 -
2.16	Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen	- 49 -
3	Hinweise für besondere naturschutzrechtliche und sonstige rechtliche Entscheidungen	- 50 -
4	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen	- 51 -
4.1	Alternative Planungsmöglichkeiten	- 51 -
4.2	Überwachung - § 4c BauGB	- 52 -
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 53 -
	Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen	- 54 -
	Anhang II Biotoptypenkarte und Konfliktanalyse Geltungsbereich	- 56 -
	Anhang III Faunistisches Gutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	- 57 -

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Altentreptow; Grundlage Geoportal MV 04/2023.....	- 8 -
Abbildung 2: Lage des Plangebietes am nördlichen Rand der bebauten Ortslage; Grundlage Geoportal MV 04/2023	- 8 -
Abbildung 3: Ausprägung des Plangebietes am westlichen Rand des Geltungsbereiches; (Aufnahme 05/2022).....	- 9 -
Abbildung 4: Jüngerer Gehölzbestand am nördlichen Straßenrandbereich; (Aufnahme 05/2022).....	- 9 -
Abbildung 5: Der Gehölzbestand am nördlichen und östlichen Straßenrandbereich wurde im Rahmen von Straßenunterhaltungsarbeiten bis auf größere Bäume vollständig beseitigt; (Aufnahme 04/2023).....	- 10 -
Abbildung 6: Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist durch Grünland gekennzeichnet; (Aufnahme 05/2022).....	- 10 -
Abbildung 7: Die südliche Kulisse des Geltungsbereiches wird durch einen Gehölzstreifen und ein Einfamilienhausgrundstück gebildet; (Aufnahme 05/2022)	- 11 -
Abbildung 8: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich straßenbegleitender Gehölzbestand; (Aufnahme 08/2022).....	- 11 -
Abbildung 9: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Dominanzbestände von Pestwurz; (Aufnahme 04/2023).....	- 12 -
Abbildung 10: Pestwurzflächen (Petasites hybridus) im Sommeraspekt; (Aufnahme 08/2022)	- 12 -
Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“; Basis Luftbild Geoportal MV 04/2023 (ohne Maßstab)	- 13 -
Abbildung 12: Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“ Stand 08/2023; Basis MIKAVI Planung GmbH, Mühlenstraße 28, 17349 Schönbeck (ohne Maßstab).....	- 14 -
Abbildung 13: Beispielhafte Abbildung einer extensiven, sedumdominierten Dachbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022	- 44 -
Abbildung 14: Beispielhafte Abbildung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022	- 45 -
Abbildung 15: Beispielhafte Abbildung einer fassadengebundenen Gebäudebegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022.....	- 45 -

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 des Bebauungsplanes

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.

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.

Der Bebauungsplan wird 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 aufgestellt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Der Bebauungsplan soll alle notwendigen Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

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.

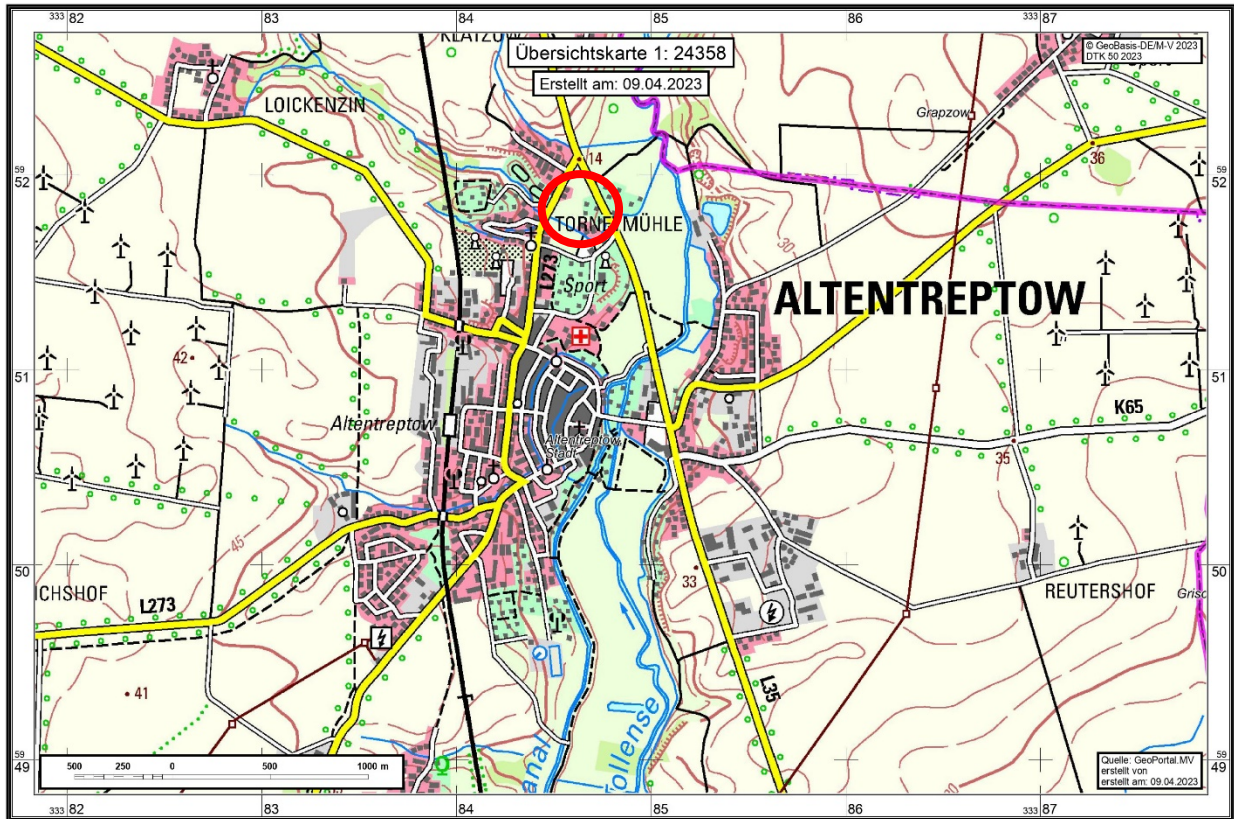


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Altentreptow; Grundlage Geoportal MV 04/2023

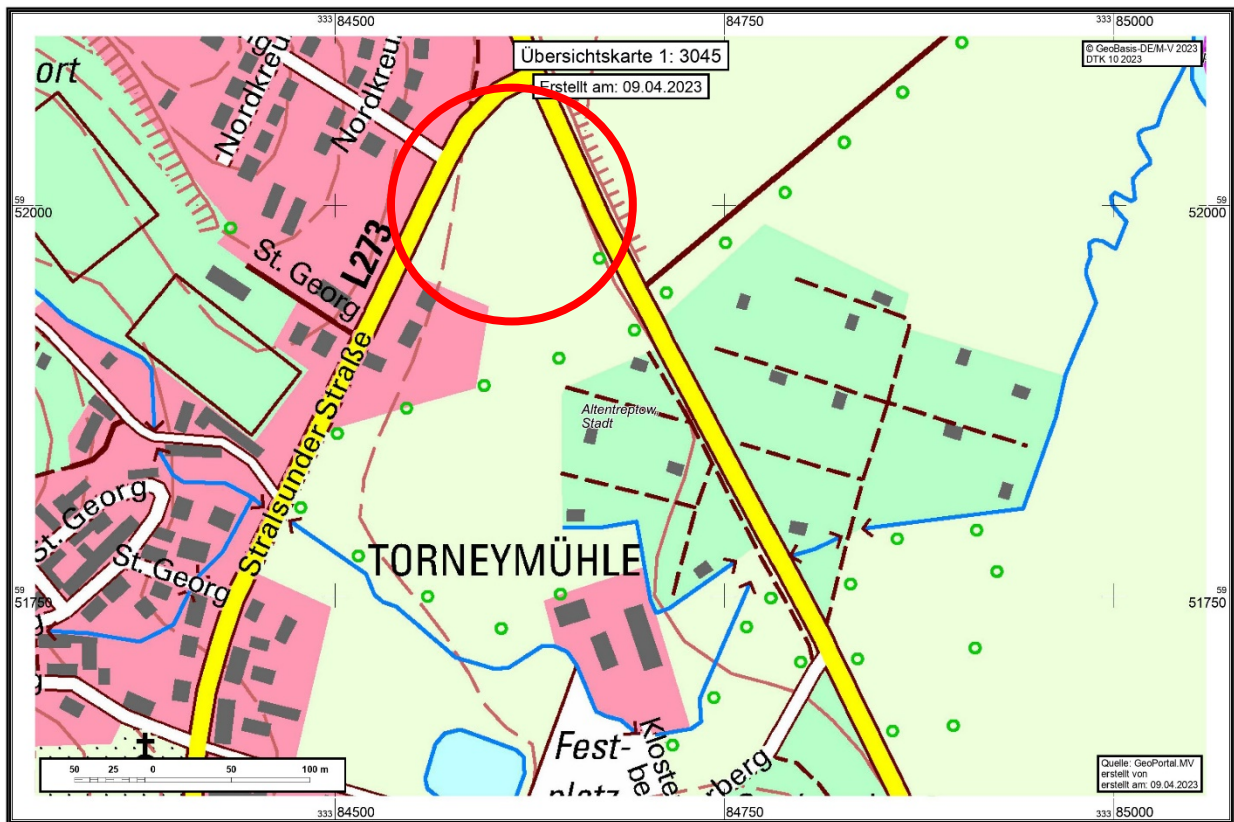


Abbildung 2: Lage des Plangebietes am nördlichen Rand der bebauten Ortslage; Grundlage Geoportal MV 04/2023

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: Ausprägung des Plangebietes am westlichen Rand des Geltungsbereiches; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 4: Jüngerer Gehölzbestand am nördlichen Straßenrandbereich; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 5: Der Gehölzbestand am nördlichen und östlichen Straßenrandbereich wurde im Rahmen von Straßenunterhaltungsarbeiten bis auf größere Bäume vollständig beseitigt; (Aufnahme 04/2023)



Abbildung 6: Der zentrale Teil des Geltungsbereiches ist durch Grünland gekennzeichnet; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 7: Die südliche Kulisse des Geltungsbereiches wird durch einen Gehölzstreifen und ein Einfamilienhausgrundstück gebildet; (Aufnahme 05/2022)



Abbildung 8: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich straßenbegleitender Gehölzbestand; (Aufnahme 08/2022)



Abbildung 9: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Dominanzbestände von Pestwurz; (Aufnahme 04/2023)



Abbildung 10: Pestwurzflächen (*Petasites hybridus*) im Sommeraspekt; (Aufnahme 08/2022)

1.6 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow befindet sich innerhalb der in der Planskizze eingezeichneten Abgrenzungslinie. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha und erstreckt sich auf Flurstücke 192/5, 674/4, 675, 676/1, 677/1 und 682/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.

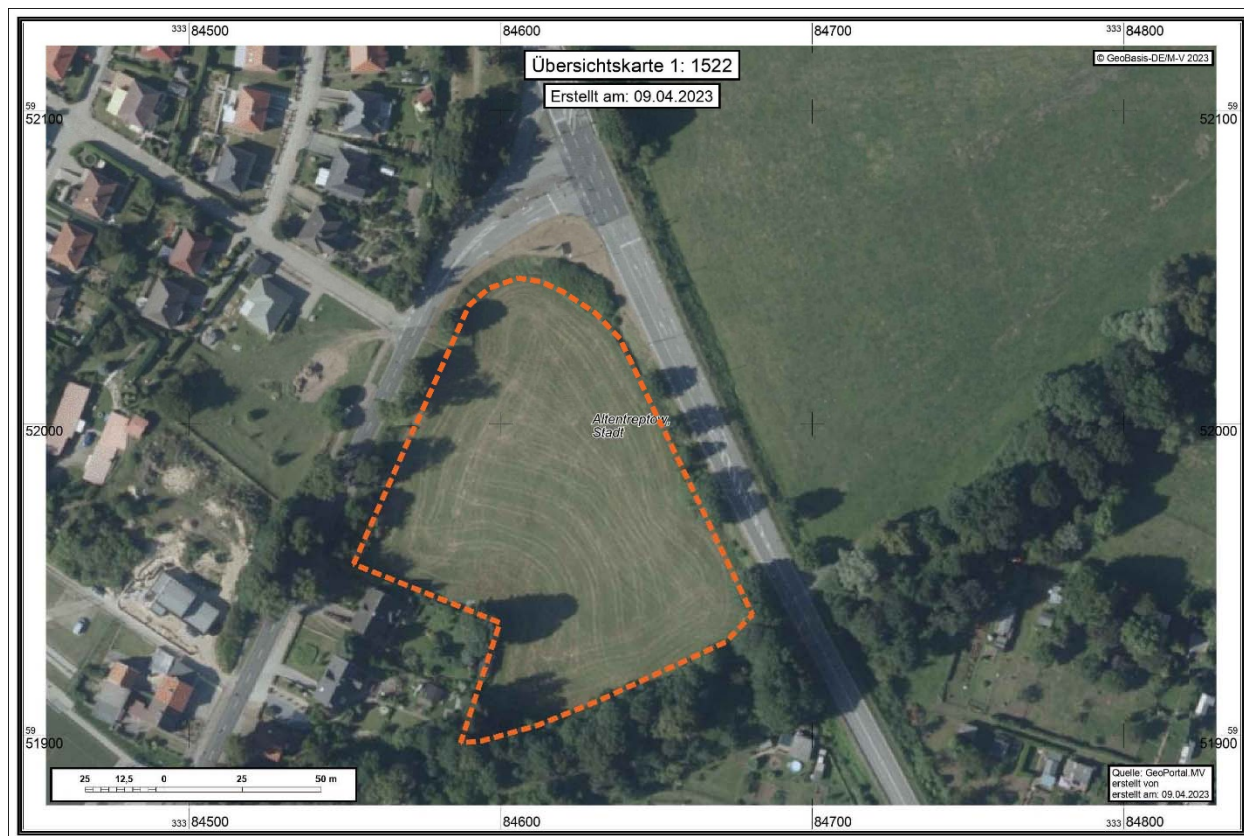


Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“; Basis Luftbild Geoportal MV 04/2023 (ohne Maßstab)

1.7 Planungsinhalte

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die zukünftige Bebauung des Geltungsbereiches dargestellt. Die jeweiligen Flächen sind wie folgt nummeriert und haben die dargestellten Umfänge:

Gebäude	3.914 m ²
<i>Trafo</i>	4 m ²
<i>Drogerie</i>	933 m ²
<i>REWE</i>	2.975 m ²
<i>Polygon</i>	2 m ²
Parkstellflächen	1.848 m ²
Anlieferung Rampe	192 m ²
Straßen	2.846 m ²
Gehwege	635 m ²



Abbildung 12: Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow“ Stand 08/2023; Basis MIKAVI Planung GmbH, Mühlenstraße 28, 17349 Schönbeck (ohne Maßstab)

1.8 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.

1.9 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 Verkaufsflächenerweiterung 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.

1.10 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.

1.10.1 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.

1.10.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

1.11 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

1.11.1 Schutzgut Boden

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 Niedermoorortofgebiet (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 weichleiszeitliche 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.

1.11.2 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 Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich 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 Geltungsbereich gehört nicht zu einem Retentions- oder Überflutungsraum.

1.11.3 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 Biozöosen 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		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung / Ausprägung	Schutzstatus
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biotoptypen 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	Ruderales 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 „Biotop / 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 Gehölzbewohnenden 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 dargelegt.

1.11.4 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.

1.11.5 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.

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

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

1.11.7 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.

1.11.8 Biologische Vielfalt

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

1.11.9 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.

1.11.10 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.

1.11.11 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.

1.11.12 Natura 2000 – Gebiete

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

1.11.13 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.

1.12 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	• Überbauung • Schadstoffeintrag	Im Geltungsbereich sind keine Wasserflächen vorhanden. Nur im nordöstlichen Randbereich befindet sich eine Vernässungszone. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt wird das im Sinne des WHG unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst in das Regenrückhaltebecken und anschließend mit einem Drosselablauf in den Graben an der Straße geleitet und dann unterhalb der Landesstraße L35 hindurch in einen weiteren Graben geführt. 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. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt wird das im Sinne des WHG unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst in das

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
		Regenrückhaltebecken und anschließend mit einem Drosselablauf in den Graben an der Straße geleitet und dann unterhalb der Landesstraße L35 hindurch in einen weiteren Graben geführt. 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 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,	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

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 • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung	b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Wirkungs- gefüge	• Flächeninanspruchnahme • Immissionen sowie Störungspotenzial • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag	a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <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>	
Wechsel- wirkungen (§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)

Bei der Bearbeitung der Eingriffsbilanz sind die einschlägigen und im Quellenverzeichnis aufgeführten Vorschriften beachtet bzw. berücksichtigt worden.

2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Entstehung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen am Vorhaben, bzw. der Beeinträchtigungsquelle oder durch die Optimierung der Standortwahl zu vermeiden. Die Anforderung Beeinträchtigungen zu vermeiden ist sämtlichen der betrachteten Regelungen immanent.

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist striktes Recht. Entsprechend der Stufenfolge der Eingriffsregelung sind zunächst sämtliche Vermeidungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu ergreifen sind.

Zielsetzung des Vermeidungsgebots ist es, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitmöglichst minimiert werden (vgl. bspw. LANA 1996). Dies beinhaltet sowohl kleinräumige Standortoptimierungen als auch technische Maßnahmen für eine umweltverträglichere Ausgestaltung des Vorhabens.

Den in der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind gemeinsam, dass sie direkt am Vorhaben ansetzen und eine Vermeidung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen des Vorhabens und dessen Durchführung zum Ziel haben.

2.1.1 Planungsalternativen

Am Standort standen keine Planungsalternativen aufgrund der gegebenen topographischen und baustrukturellen Verhältnisse zur Diskussion.

Die vorliegende Bauplanung ist das Ergebnis der Abwägung der vorangegangenen technischen Überlegungen.

Die Planung entspricht somit den Grundsätzen des BauGB und des BNatSchG.

Zusätzlich zu den Vermeidungsmöglichkeiten durch Optimierungen der Bauplanungen sind weitere grundsätzliche Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten, bezogen auf die Bauausführung zu realisieren, um baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu halten.

2.1.2 Vegetationsschutz

Die vorhandenen Vegetationsbestände im Nahbereich der Baustelle sollen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb geschützt werden. Die Bäume sind am wirkungsvollsten mit Schutzzäunen im Bereich der gesamten Kronentraufe zu sichern. Bei Bäumen an beengten Platzverhältnissen sind mindestens fachgerechte Ummantelungen an den Stämmen vorzunehmen um mechanische Verletzungen im Stammbereich und Kronenansatz zu vermeiden. Der Wurzelraum ist von Ablagerungen freizuhalten. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie Materiallagerungen im Kronentraufbereich sind untersagt.

Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 durchzuführen. Wurzeln größer 2 cm Durchmesser sind möglichst zu erhalten, wo nicht möglich sind Wurzeln glatt zu schneiden und mit Wundbehandlungsmittel zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung zu schützen. Verfüllungen im Wurzelbereichen sind nur mit vegetationstechnisch geeignetem Bodenmaterial vorzunehmen.

Im Wurzelbereich von Bäumen ist Handschachtung vorzunehmen. Geplante Entwässerungsmulden im Bereich von Baumbestand sind zu unterbrechen, Anlage dort in Handschachtung.

Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt gemäß den Regelungen der RAS-LP 4.

➤ **Vegetationsschutz gem. RAS-LP 4 (S 1)**

2.1.3 Bodenschutz

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben ausschließlich innerhalb bereits vorgeprägter Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche oder auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Nach den Bauarbeiten sind diese Flächen dann vollständig zu beräumen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschleppen und auf Mieten zu setzen. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich für die Zwischenbegrünung der Einsatz von *Phacelia tanacetifolia*.

➤ **Bodenschutz während der Baumaßnahme (VM 1)**

2.1.4 Flächenbefestigungen und Flächengestaltungen

Für den Betrieb des Verbrauchemarktes ist die Anlage von Stellflächen für PKW zwingend erforderlich. Die Stellplatzanlagen nehmen einen erheblichen Teil der Flächen ein. Wegen der umfangreich erforderlichen Flächenbefestigung sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die Gestaltung der Stellplatzanlagen mit einem hohen Grünanteil vorzunehmen. Neben dem Verzicht auf eine Vollversiegelung gehört auch die Grünstrukturierung mit Laubbäumen dazu.

2.1.5 Flächenbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung der Rasen- und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollte möglichst extensiv erfolgen. Auf eine dauerhaft kurzrasige Mahd sollte verzichtet werden. Die Flächen sollten möglichst vom Frühjahr bis zum Frühsommer ca. Anfang Juli nicht gemäht werden. Gräser und Stauden können zur Blüte kommen und bilden Lebensraum für Insekten in der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft. Eine zweite Blüte im Spätsommer erfüllt nach der Mahd die gleiche Funktion.

➤ Extensive Bewirtschaftung von Grünflächen und Abstndsgrün

2.1.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG entsprechend der Vorgaben aus dem Artenschutzgutachten (ASB 04/2023) vorzusehen:

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (VM) werden für das Vorhaben erforderlich:

VM 2 Bauzeitenregelung

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die früh brütenden Brutvogelarten (Brutzeitbeginn Anfang Februar) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar durchzuführen. Dadurch kann effektiv verhindert werden, dass sich Brutvögel im Baufeld ansiedeln und durch Bauarbeiten während der Brutzeit verletzt oder getötet werden.

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zusammenhang mit mittelbaren Wirkungen, z.B. optische oder akustische Wirkungen des Baubetriebes, sind alle Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung, spätestens zum 01. Februar, zu beginnen und ohne eine Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen.

Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb einer potenziellen Brutzeit ist möglich, wenn durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln.

Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.

VM 3 Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch den Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Diese kontrolliert die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages und des Umweltberichtes. Zusätzlich sind die Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des Boden- und Baumschutzes zu kontrollieren.

Aufgrund des Nachweises der Weinbergschnecke südlich angrenzend zum Geltungsbereich ist der dortige Bereich vor dem Baubeginn auf Weinbergschnecken zu kontrollieren. Alle Weinbergschnecken im Randbereich des zukünftigen Baufeldes sind abzusammeln und in den angrenzenden Bereich des alten Dammes mit den Gehölzbeständen zu verbringen.

VM 4 Temporäre Abgrenzung von sensiblen Flächen

An der südlichen Baufeldgrenze ist während der Bauphase ein Biotopschutzzaun zu den südlich angrenzenden Flächen zu stellen. Die südlich angrenzenden Flächen sind naturschutzfachliche Ausschlussflächen und von jeglicher Flächeninanspruchnahme auszuschließen. Auch der dortige Baumbestand ist innerhalb der Kronentraufe vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

VM 5 Erhalt der Gehölzflächen und des Baumbestandes am Rand des Geltungsbereiches

Die Gehölzbestände am Rand des Geltungsbereiches sollen auch während und nach dem Bau des Verbrauchemarktes im Umfeld erhalten bleiben. Es handelt sich um strukturgebende Habitate am Siedlungsrand, die gehölzbewohnenden Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder Lebensraum bieten können. Die Bestände sollen vor Beeinträchtigungen geschützt werden².

2.2 Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung

2.2.1 Auswirkungsarten

Um die ökologischen Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverlust/-inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Veränderung des Wasserhaushaltes

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schadstoffemissionen (Stäube, Abrieb,-Schmiermittel, Müll)
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

2.2.2 Konfliktanalyse

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

² Im April 2023 wurden bereits im Straßenrandbereich Laubgebüsche und Feldgehölze im Rahmen der Straßenunterhaltung entfernt.

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, 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 wären gleichfalls darzulegen.

Die Beschreibung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz sind dem nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen. Sie werden für alle Schutzgüter getrennt ermittelt, auch wenn die Schutzgüter auf derselben Fläche liegen bzw. die Maßnahmen auf derselben Fläche angelegt werden.

Hinweis für alle nachfolgenden Tabellen:

Das Zeichen (---) bedeutet, dass für die Parameter keine Beziehung besteht, bzw. die Parameter nicht betroffen sind.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Tabelle 4: Konfliktanalyse - Boden

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Vollständiger Funktionsverlust / Teilweiser Funktionsverlust	---	Eingriff ist gegeben!	---
Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen	---	Eingriff ist gegeben!	---
<u>Erläuterung:</u>	Alle baubedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Die Anlage der befestigten Flächen und Fundamente ist mit Versiegelungen verbunden, die im Sinne der Eingriffsregelung erheblich sind. Mit der Anlage von Versickerungsbecken werden die Standortverhältnisse überprägt.	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Durch den Bau des Verbrauchemarktes mit Flächenbefestigungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Durch die Anlage von Rückhaltebecken werden die Standortverhältnisse überprägt.

Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar.

Durch die Nutzung des Marktes finden keine Eingriffe statt.

Durch Flächenbefestigungen, die Errichtung von Hochbauten und Verkehrsflächen werden ca. 9.435 m² überbaut und versiegelt.

Mit der Anlage von Rückhaltebecken werden ca. 695 m² überprägt

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die zukünftige Bebauung des Geltungsbereiches dargestellt. Die jeweiligen Flächen sind wie folgt nummeriert und haben die dargestellten Umfänge:

Gebäude	3.914 m ²
Trafo	4 m ²

<i>Drogerie</i>	933 m ²
<i>REWE</i>	2.975 m ²
<i>Polygon</i>	2 m ²
Parkstellflächen	1.848 m ²
Anlieferung Rampe	192 m ²
Straßen	2.846 m ²
Gehwege	635 m ²

Für die Berechnung der maximal möglichen Versiegelung wird das gesamte Sondergebiet im Umfang von 11.802 m² mit einer GRZ von 0,8 herangezogen. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von 9.442 m².

**Bezogen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch das Bauvorhaben Konflikte.
Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet statt.**

2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Tabelle 5: Konfliktanalyse - Grundwasser

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Reduzierung der Grundwasserneubildung	---	Eingriff ist gegeben!	---
Störung der Grundwasserverhältnisse (Quantität, Dynamik u. Qualität)	---	---	---
Veränderung grundwasserqualitäts- relevanter Schutzwirkungen	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
Erläuterung:	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es finden anlagebedingte Beeinträchtigungen statt.	Durch den Betrieb der Anlagen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Alles anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und abgeführt. Eine örtliche Versickerung ist aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht möglich. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt wird das im Sinne des WHG unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst in das Regenrückhaltebecken und anschließend mit einem Drosselablauf in den Graben an der Straße geleitet und dann unterhalb der Landesstraße L35 hindurch in einen weiteren Graben geführt. Die Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben oder den Betrieb nicht statt.

Bezogen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch das Bauvorhaben Konflikte.

Ein Eingriff findet statt.

Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Das Schutzgut Oberflächengewässer einwirkende Beeinträchtigungsursachen sind:

- Verringerung potenzieller Retentionsflächen,
- Beeinträchtigung der Uferbereiche von Gewässern durch Bautätigkeit und
- möglicher Schadstoffeintrag.

Tabelle 6: Konfliktanalyse - Oberflächengewässer

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur	---	---	---
Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen	---	---	---
Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Anlagebedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Betriebsbedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.

Mit dem Bau des Verbrauchermarktes werden keine Gewässer beeinträchtigt. Schadstoffeinträge sind durch den Betrieb nicht zu befürchten.

Bezogen auf das Schutzgut Oberflächengewässer ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

2.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Tabelle 7: Konfliktanalyse – Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust / (grundlegende) Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen	---	---	---
Beeinträchtigung des Luftaustausches	---	---	---
Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Aufgrund der angewendeten Bautechnologie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Bebauung ist mit Vegetationsverlusten verbunden. Die Verluste wirken sich aber nicht erheblich auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich regelmäßig vor allem auf den Verlust verschiedener Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen werden die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse finden keine Beeinträchtigungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen statt.

Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

2.3.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme,
- Entfernen und überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Tabelle 8: Konfliktanalyse – Biotop / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Lebensraumverlust / Biotopzerstörung	---	Eingriff ist gegeben!	---
Verlust von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Populationen u. Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse	---	---	---
Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen	---	---	---
Unfalltod von Tieren	---	---	---
Gefährdung / Störung von Tieren (Verhaltensmuster etc.)	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingte Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen und Entfernung/ Schädigung von Vegetationsflächen und -strukturen durch Versiegelung und Überbauung.	Durch die Nutzung der Anlagen und Verkehrsflächen finden keine erheblichen Beeinträchtigungen statt.

Mit dem Bau des Verbrauchermarktes werden Lebensräume überprägt. Die dauerhaft überbauten Flächen stehen als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Bezogen auf die Schutzgüter Biotop, Pflanzen und Tiere ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen.

Mit dem Neubau des Verbrauchermarktes und der Verkehrsflächen werden ca. 9.469 m² Wiesenfläche dauerhaft überbaut und versiegelt. Diese Flächen stehen damit als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Mit der Anlage der Versickerungsbecken wird auf ca. 695 m² der vorhandene Lebensraum überprägt.

2.3.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung, Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Tabelle 9: Konfliktanalyse – Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente	---	---	---
Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens	---	Eingriff ist gegeben!	---
Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens	---	---	---
Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Durch den Neubau des Verbrauchermarktes am Rand der Siedlung erfolgt eine optische Überprägung des Landschaftsbildes. Diese Veränderungen sind als Eingriff zu werten.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Anlage des Verbrauchermarktes am Siedlungsrand auf einer bisher nicht baulich genutzten Fläche verändert das natürliche Landschaftsbild. Der Siedlungsrand erfährt hier eine weitere technische und optische Überprägung.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die aktive Erholung wird nicht beeinträchtigt.

Bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen.

Ein Eingriff findet statt.

2.3.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Bau- oder Bodendenkmalflächen oder -objekte im Baubereich sind nicht bekannt oder dokumentiert.

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.4 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebiet statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt.

Europäische Schutzgebiete sind in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

2.5 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung

Nach der Darstellung der einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe wird im Folgenden das Konzept beschrieben, durch das die vorhabenbedingten Eingriffe kompensiert werden sollen. Die Bemessung der Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen, des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG. Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Allgemein gilt, dass reife, bestehende Lebensraumstrukturen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als neu geschaffene. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z.B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien.

2.6 Bilanz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen haben im naturschutzrechtlichen Sinn eine räumlich-funktionale und eine zeitliche Komponente. Sie erfolgen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wieder herstellen. Die zeitliche Komponente ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass der Ausgleich so erfolgen muss, dass für Betroffene (z. B. Organismengruppen) notwendige Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn bedeutet keinen Ausgleich im streng naturwissenschaftlichen Sinn. Nicht der Eingriff selbst muss ausgeglichen werden, sondern die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen (vgl. HABER et al. 1993). Ersatzmaßnahmen weisen nicht den engen räumlich-funktionalen Bezug wie Ausgleichsmaßnahmen auf. Der Gesetzgeber strebt aber auch hier eine, der beeinträchtigten Funktion ähnliche Kompensation an.

2.7 Bilanz

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Diese Bewertung erfolgte schutzgutbezogen in den vorangestellten Abschnitten.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

2.7.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Dieser durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Wenn mehrere Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind, sind die Biotopwerte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln.

Je höher der Biotopwert eines Biotoptyps ist, desto größer ist auch der erforderliche Kompensationsbedarf.

Tabelle 10: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Code	Biotoptyp	Wert- stufe	Biotop- wert	x	Flächen- anteil in m ²	x	Lage- faktor	=	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotop- veränderung (m ² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3		11.808		0,75		26.568
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte								

Lagefaktor

- Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).
- Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 = Lagefaktor 1,25

Wegen der Lage direkt an den Landesstraße erfolgt die Einstufung mit Lagefaktor 0,75.

2.7.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig oder werden in ihrer Funktion überprägt. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen

unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Für die Anlage eines Verbrauchermarktes werden keine mittelbaren Wirkungen / Beeinträchtigungen für benachbarte Flächen attestiert.

Die Lage des Marktes mit der umgebenden bereits vorhandenen Straßenflächen stellt eine klare Barriere und Abgrenzung dar. Eine schleichende Ausdehnung der Anlagen ist deswegen nicht zu befürchten. Stoffeinträge finden nicht statt.

Tabelle 11: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Code	Biototyp	Biotopwert	x	Flächenanteil in m ²	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	3		11.808		0		0
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte							

Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Versiegelungsgrad

- Alle rechnerisch möglichen Überbauungen gemäß festgesetzter GRZ, werden als Vollversiegelung gerechnet und in die Bilanz eingestellt.

Tabelle 12: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Code	Biototyp	Flächenanteil in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,2 / 0,5)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	9.442		0,5		4.721
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte					

2.7.3 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 13: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Code	Biotoptyp	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseiti- gung bzw. Biotop- veränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeeintr- ächtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquiv- alent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktion- aler Kompensati- onsbedarf (m² EFÄ)
GMA	Artenarmes Frischgrünland	26.568		0		4.721		31.289
RHF	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte							
Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m² EFÄ)								31.289

Multifunktionalen Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs führen könnte. Derartige Maßnahmen sind beim hier beschriebenen Vorhaben nicht vorgesehen. Ein additiver Kompensationsbedarf wird nicht erforderlich. Es erfolgte bereits eine schutzgutbezogene Analyse des Eingriffsvorhabens.

Für das beschriebenen Bauvorhaben erfolgen Eingriffe im mit einem

Multifunktionalen Kompensationsbedarfs von gesamt 31.289 m² EFÄ.

2.8 Berücksichtigung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Der neue Verbrauchermarkt führt aufgrund der Ausprägung der baulichen Anlagen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Pylon hat eine Höhe von 15 m.

Zur Berücksichtigung und Bewertung der Beeinträchtigungen wird der

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Eingriffe (Kompensationserlass Windenergie MV) vom 06.10.2021

herangezogen.

Da der geplante Pylon die Höhe von 15 m nicht überschreitet finden die besonderen Kompensationsregeln keine Anwendung.

2.9 Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung

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.

Die Gegenüberstellung des ermittelten Kompensationsbedarfes und der geplanten Kompensationsmaßnahme ergibt folgende Gesamtbilanz:

Flächenäquivalent für den Kompensationsbedarf	31.289 Pkt.
Flächenäquivalent für Kompensation (Nutzung eines Ökokontos)	31.289 Pkt.
Gesamtbilanz:	0

2.10 Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung ist die Einbindung der Bebauung und der Nebenanlagen in den Landschafts- und Siedlungsraum und die Wiederherstellung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes als gestalterische Aufgabe vom Grundsatz her zu regeln.

Aufgrund der Lage und der Dimension des geplanten Vorhabens ergeht der Vorschlag Maßnahmen zur Gebäudeeingrünung zu prüfen. Mit Dach- und Fassadenbegrünungen können Lebensräume für Insekten und siedlungsrandbewohnende Vogelarten entwickelt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen gelten hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit als fakultativ, sind aber im Sinne des Vorsorgeprinzips im Planverfahren zu prüfen und abzuwägen.

2.10.1 Dachbegrünungen

Bei einer extensiven Begrünung geht es um neue Grünflächen, die schwer zugänglich sind oder auf die keine direkte Sicht besteht. So können Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern begrünt werden, die nicht als Dachterrasse konzipiert werden oder als sonstige technische Anlage von Bedeutung ist. Hierfür werden sehr widerstandsfähige und niedrige Pflanzenarten verwendet, die gut mit extremen Standorten zurechtkommen. Die Arten müssen hohe Hitze, Perioden von Trockenheit und Frost vertragen. Eine Substrathöhe zwischen ca. 6 und 12 cm reicht aus, damit angepasste Pflanzen wachsen können. Sedum, spezielle Stauden und Gräser sind für eine extensive Dachbegrünung besonders geeignet.

Eine Dachbegrünung ist eine natürliche Isolation vor Hitze und Kälte für Gebäude. Die Aufheizung während des Sommers wird deutlich gemindert. Ein begrüntes Dach trägt auch zur Isolation in der kalten Jahreszeit bei. Die Verdunstung des gespeicherten Wassers nicht nur über die Photosynthese sorgt für Kühlung und Luftbefeuchtung. Das Wasser von Starkregen wird aufgenommen.

Mit Dachbegrünungen lassen sich Heizkosten und die Kosten für Klimaanlage senken. Die Vegetation auf Dächern wirkt schalldämpfend. Die Pflanzen filtern Luftschadstoffe und Feinstaub.

Die begrünten Dachflächen bieten Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten.



Abbildung 13: Beispielhafte Abbildung einer extensiven, sedumdominierten Dachbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

Alternativ zu den extensiven Dachbegrünungen sind auch intensive Begrünungen in Form von Terrassengärten mit deutlich höherer Substratauflage und anderer Substratzusammensetzung möglich. Hier sind dann auch angepasste Stauden-, Gräser und Gehölzpflanzungen möglich. Die Begrünungsform findet aber überwiegend im Wohnungs- und Geschäftsbau statt.

2.10.2 Fassadenbegrünungen

Nach den Ausführungen des Verbandes für Bauwerksbegrünung ist praktisch jede Fassade oder Mauer von Bauwerken begrünbar. Es existiert ein breites Spektrum an Fassadenbegrünungsarten und -systemen. Die ästhetischen, mikroklimatischen und energiesparenden Vorteile gelten als bewiesen und werden immer genauer erforscht.

Die wichtigsten Vorteile sind:

- Energieeinsparung durch Dämmeigenschaften und Verdunstungsleistung,
- Verbesserung des Mikroklimas und subjektiven Wohlbefindens (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Temperatursenkung bei Hitze, Grün statt Grau),
- Bindung von Feinstaub und Luftschadstoffen,
- Verlängerung der Lebensdauer von Fassaden (durch Schutz vor UV-Strahlung, Temperaturdifferenzen, Hagelschlag etc.),
- Schaffung von zusätzlichem Lebensraum für Tiere (Vögel, Insekten),
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes,
- Schallbildveränderung.

Grundsätzlich unterscheidet man Fassaden mit bodengebundener Begrünung und solche mit fassadengebundener Begrünung.

Die bodengebundene Begrünung ist im vegetationstechnisch verbesserten Boden oder großen Trögen platziert und ermöglicht eine Begrünung in der Wuchshöhe der jeweiligen Kletterpflanze. Werden keine selbstkletternden Pflanzen verwendet, bedarf es einer Kletterhilfe aus Seilen, Stahlgerüsten oder ähnlichem.

Die bodengebundene Fassadenbegrünung zeichnet sich aus durch:

- relativ geringe Wartung und Pflege,

- kostengünstige Form der Begrünung dar,
- technisch einfach umsetzbar.



Abbildung 14: Beispielhafte Abbildung einer bodengebundenen Fassadenbegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

Die fassadengebundene Begrünung bietet der Pflanze Lebensraum direkt an der Fassade. Die Pflanze benötigt keinen Bodenanschluss. Gute Vertikalbegrünungssysteme werden vorgehängt und hinterlüftet direkt an das Gebäude vollflächig aufgebaut.

Die Vorteile der fassadengebundenen Begrünung sind:

- eine sehr hohe Gestaltungsvielfalt an Pflanzen und Systembauarten (Teilflächenbegrünung, Design, Muster, etc.),
- Etablierung einer „zweiten Gebäudehaut“, damit Schutz des Gebäudes (auch Schallschutz),
- nach der Montage bereits fertig begrünt und somit fertig gestellt,
- kann in allen Höhen und Teilbereichen aufgebaut werden,
- bildet besonders große Blattmassen am Gebäude (hohe Effektleistung).



Abbildung 15: Beispielhafte Abbildung einer fassadengebundenen Gebäudebegrünung; Aufnahme H. Roßmann 09/2022

2.10.3 Ansaaten und allgemeine Grünpflege

Insbesondere die Abstands-, Seiten- und Restflächen bei denen aus ästhetischen Gründen auf eine intensive Pflege verzichtet werden kann sollten als Gras- und Staudenfläche verbleiben. Hier sollte möglichst eine sehr extensive Pflege erfolgen. Der Grünschnitt sollte nach der Hauptblüte erst im Juli erfolgen. In Teilbereichen können auch abgetrocknete Stauden bis in den Winter hinein mit Frucht- und Samenständen verbleiben. In den Beständen können vor allem Vögel im Siedlungsgebiet Nahrung finden. Die Flächenpflege ist hinsichtlich der allgemeinen Akzeptanz in ihrer jeweiligen Intensität abzustimmen.

2.11 Vorgaben zur Verwendung von Pflanzenarten, Durchführung der Pflanzung

Die nachfolgenden Pflanzenlisten enthalten Vorschläge für die jeweiligen Gestaltungsaufgaben innerhalb des Geltungsbereiches.

Pflanzenliste – Laubbäume

Acer campestre; Feldahorn
Carpinus betulus; Hainbuche
Corylus colurna; Baumhasel
Crataegus lavalleyi; Apfeldorn
Ginkgo biloba; Fächerbaum
Gleditsia triacanthos; Gleditschie
Parottia persica; Eisenholzbaum
Prunus avium; Vogelkirsche
Quercus cerris; Ungarische Eiche
Quercus rubra; Roteiche
Sophora japonica; Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria; Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis; Elsbeere
Tilia cordata; Winterlinde

Bei den aufgeführten Baumarten handelt es sich um Bäume, die sich bei der Gestaltung öffentlicher und privater Räume bewährt haben. Die Arten sind relativ krankheitsresistent und kommen mit den innerstädtischen Bedingungen gut zurecht. Die Bäume zeichnen sich teilweise durch Blüte, Lauffärbung und Blattform aus und können damit zur Gestaltung von Freiräumen beitragen.

Der standortspezifischen Baumartenwahl kommt aufgrund der sich zunehmend verändernden Witterungsbedingungen und der Krankheitsanfälligkeit eine besondere Bedeutung bei. Tierische Schädlinge oder Pilzbefall setzen den langjährig bewährten Arten zu und die Auswahl der heimischen Baumarten wird immer geringer. Baumschulen und die Gartenämter haben deshalb Empfehlungen für die Verwendung von geeigneten Baumarten im Siedlungsbereich herausgegeben.

Der sich vollziehende Klimawandel hat teils gravierende Auswirkungen für unsere Stadtbäume. Die zurückliegenden trockenen und heißen Sommer verschärften die ohnehin angespannte Situation, in der sich unsere Bäume befinden. Viele der bisher im Straßenraum verwendeten Baumarten sind heute schon nicht ausreichend genug an die Klimaveränderungen, einhergehend mit zunehmender Trockenheit, höherer Strahlungsintensität und veränderter Niederschlagsverteilung, angepasst. Da andere, bislang nur wenig verwendete und in unseren Breiten nicht heimische Baumarten im Hinblick auf diese Veränderungen besser geeignet sein könnten, sollten auch sie in Zukunft in stärkerem Maße zum Einsatz kommen. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz GAK e.V.)

Pflanzenliste - Dachbegrünung (extensiv)

Sedum in Arten und Sorten

Sempervivum in Arten und Sorten

Für eine extensive Dachbegrünung haben sich die beiden Artengruppen besonders bewährt. Es können zwar auch Gräser und Stauden für die Begrünung eingesetzt werden, allerdings zeigen diese oft nach längeren Trockenperioden oder Starkfrost eine hohe Ausfallquote, insbesondere bei der nur relativ geringen Substratstärke.

Pflanzenliste - Fassadenbegrünung

Akebia quinata – Fingerblättrige Akebie

Campsis radicans – Klettertrompete

Clematis montana - Berg-Waldrebe

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe

Hedera helix - Gemeiner Efeu

Lonicera henryi - Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein

Wisteria sinensis - Blauregen

Für eine Fassaden- und Wandbegrünung sind die aufgeführten Arten als Ranker und Kletterer besonders geeignet und zeichnen sich durch eine hohe Robustheit, Wuchsfreudigkeit, Dauerhaftigkeit und geringe Krankheitsanfälligkeit aus.

Für die prinzipiell mögliche fassadengebundene Gebäudebegrünung können verschiedene Stauden, Gräser und Staudenarten sowie Kleingehölze verwendet werden. Aufgrund des relativ jungen Begrünungssektors werden hier noch viele Versuche zu dem jeweils standortspezifischen Arteneinsatz durchgeführt. Die Arten müssen mit den besonderen Standortbedingungen mit an den Fassaden und dem künstlichen Bewässerungssystem im Jahresverlauf gut zurechtkommen. Es gibt derzeit eine große Fülle potentiell geeigneter Arten, die von den Spezialfirmen für die jeweiligen Begrünungsaufgaben zusammengestellt werden.

2.12 Allgemeine Pflanz- und Pflegehinweise

Die Gehölzpflanzungen bilden wichtige Maßnahmen im Grün- und Gestaltungskonzept. Die Gehölze sollen je nach ihren Standorten verschiedene Funktionen übernehmen. Hier ist die Artenwahl von den jeweiligen Standortverhältnissen abhängig. Für die Pflanzungen sind die technischen Regelwerke zu beachten.

Alle Pflanzen sollten möglichst aus regionalen, klimatisch und edaphisch angepassten Beständen kommen, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten. Insbesondere die zunehmende Sommertrockenheit, macht den Gehölzen in der Anwuchsphase zu schaffen. Aus diesem Grund ist eine Herbstpflanzung im Allgemeinen der Frühjahrspflanzung vorzuziehen. Die Pflanzstandorte sind mit geeigneten Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzubereiten. Insbesondere sind Substrate mit gutem Wasserhaltevermögen einzubringen.

Die Pflanzenauswahl wird im Rahmen der Objektplanung entsprechend der jeweiligen Standortverhältnisse konkretisiert.

Bei der Pflanzung und Pflege sind die DIN 18916, 18919 und 18920 zu beachten!
Insbesondere wird verwiesen auf:

Pflanzung

- Anlage der Pflanzung ab ca. Ende Oktober

- sorgfältiger Pflanzschnitt auch für Wurzeln
- Anwässern der Pflanzen
- Mulchung der Pflanzscheibe

Pflege

- gründliches Wässern der Gehölze 20 l je Strauch und 100 l je Baum; je nach Witterungsverlauf ca. 10 -15 Wässerungsgänge je Pflegejahr (Reduktion schrittweise in den folgenden Standjahren zu empfehlen)

Dachbegrünung

Bei der Anlage der Dachbegrünungen sollten die nachfolgenden Normen und Richtlinien beachtet werden:

- ONR 121131 Technische Regel: Qualitätssicherung im Grünraum- Gründach- Richtlinien für die Planung, Ausführung und Erhaltung
- AGI B 11 Technische Regel: Industriedächer- Leitlinien für Planung und Ausführung von Industriedachbegrünungen
- RAL-GZ 253 Technische Regel: Dachsubstrate- Gütesicherung

2.13 Zeitliche Realisierung und Flächenverfügbarkeit

Die geplanten Pflanzmaßnahmen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen je nach Zeitpunkt als Herbst- oder Frühjahrspflanzung durchgeführt. Die Grünflächengestaltung erfolgt innerhalb der Neugestaltungsbereiche im Zuge der Objektplanung und Freiflächengestaltung. Die Dachbegrünungen erfolgen direkt im Zuge der Hochbaumaßnahmen. Es ist hierfür bei der Verwendung von Flachballenstauden auch eine Herbstpflanzung empfehlenswert.

Die Flächen zur Anlage von Pflanzungen stehen im Eigentum des Vorhabensträgers und werden für die Maßnahmen vorgehalten.

2.14 Pflege und Kontrollen

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Baum- und Gehölzpflanzungen sowie der Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen durch Fachfirmen.

Es werden 1 Jahr Fertigstellungs- und mindestens 4 Jahre Entwicklungspflege für erforderlich angesehen.

Die Pflegeleistungen durch Fachfirmen sind für Baum- und Gehölzpflanzungen sowie auch für Dach- und Fassadenbegrünungen einzuplanen.

Die Arbeiten erfolgen nach den Regelungen der DIN 18 919.

2.15 Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschieben und auf Mieten zu setzen. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich der Einsatz von *Phacelia tanacetifolia*.

Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben ausschließlich innerhalb des zukünftigen Baufeldes oder außerhalb des Geltungsbereiches auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen.

2.16 Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen

Ein Teil der Eingriffsfolgen, insbesondere im Bezug auf das Schutzgut Boden sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Naturraums durch Nutzung eines Kompensationsflächenpools bereits nach Durchführung bzw. parallel zum Eingriff kompensiert.

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 14: 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 15: 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.

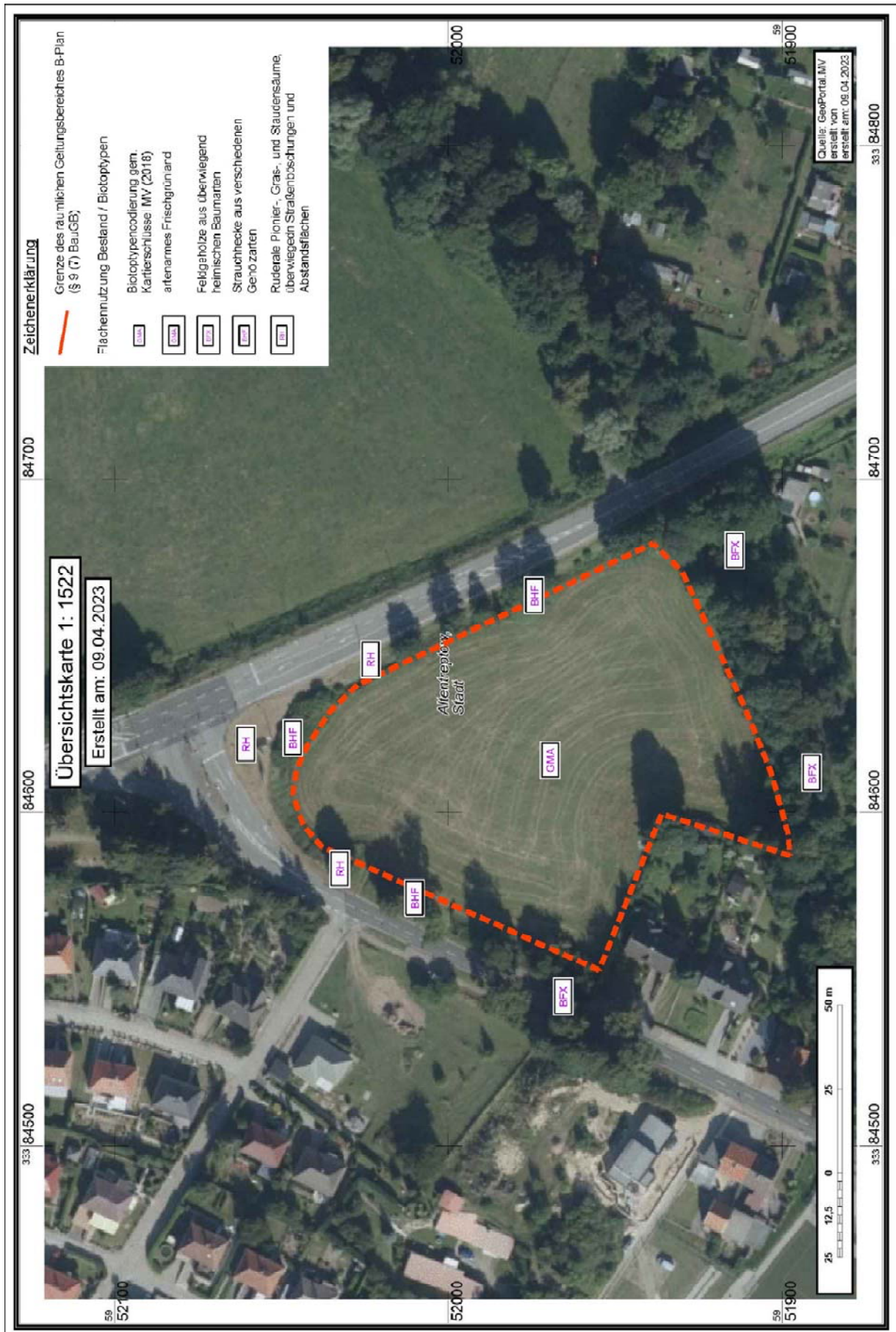
Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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)

Anhang II Biotoptypenkarte und Konfliktanalyse Geltungsbereich



Anhang III Faunistisches Gutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag