Stadt Altentreptow

Vorlage federführend: **Bau, Ordnung und Soziales**	Vorlage-Nr: Datum: Verfasser: Fachbereichsleiter/-in:	01/BV/837/2018 22.05.2018 Heß, Eckhard Ellgoth, Claudia

Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow "SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße"
hier: 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

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	06.06.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
Ö	19.06.2018	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	03.07.2018	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat mit Beschluss vom 10.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße“ in der Fassung vom August 2017, den Entwurf der Begründung und den Entwurf des Umweltberichts gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Behördenbeteiligung wurde durchgeführt.
Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle behandelt werden.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße“ und der Begründung lagen in der Zeit vom 06.12.2017 bis 12.01.2018 im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Raum 01, Waldstraße 11, 17091 Tützpatz zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus. Zusätzlich konnten die Unterlagen unter http://www.altentreptow.de/stadt-altentreptow/bekanntmachungen.html eingesehen werden. In dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.
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 Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Plans mit einer Stellungnahme der Stadt vorzulegen.
Der Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße“ ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.
Ergänzend ist der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 mit der Begründung in das Internet einzustellen.

2. Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in den jeweiligen Abwägungstabellen (Anlage 1) beschlossen.

2. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme bzw. Mitteilung zu informieren.

3. Der Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße“ der Stadt Altentreptow wird in der vorliegenden Fassung vom Mai 2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom Mai 2018 gebilligt.

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße“ der Stadt Altentreptow ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

5. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplans angepasst.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße“, Bearbeitungsstand Mai 2018

Anlage 2: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße“, Bearbeitungsstand Mai 2018

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg	16.01.2018	Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "SO Einzelhandel Bahnhofstraße /Ecke Friedenstraße" der Stadt Altentreptow beschlossen. Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde am 10. Oktober 2017 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Das Planverfahren führt die Stadt Altentreptow im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenpatte kein Bedenken. Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B -Text sowie der Begründung (Stand: August 2017) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: **I. Allgemeines/ Grundsätzliches** **1.** Der im Stadtbereich in der Schulstraße ansässige Netto-Markt soll innerhalb des Stadtgebietes an die Ecke 'Bahnhofstraße/ Friedensstraße' verlegt werden. Auf dem Areal der alten Käserei ist somit die Errichtung eines neuen Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1000 m^2 sowie einem eigenständigen Backshop geplant. Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "SO Einzelhandel Bahnhofstraße /Ecke Friedenstraße" der Stadt Altentreptow sollen hierfür insofern planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 01. Dezember 2017 liegt mir bereits vor. Danach entspricht der Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.	**Zu I. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Aus den unter I.1. bis I.2. angeführten Hinweisen ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow ist in der Fassung der 5. Änderung neubekanntgemacht worden. Dieser hat mit Ablauf des 21. Juli 2014 Rechtswirksamkeit erlangt. Weitere Änderungsverfahren befinden sich in der Aufstellung, sind aber noch nicht bis zur Rechtswirksamkeit gebracht worden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt wird der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt sowie als für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Somit ist festzustellen, dass sich die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Altentreptow zurzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung sollte dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen. Die Aussagen in der Begründung (Seite 4) bezüglich des Standes des Flächennutzungsplanes der Stadt sind zu berichtigen.	***Zu I.3. zum Flächennutzungsplan*** Die Begründung wird zum wirksamen Stand der Flächennutzungsplanung redaktionell berichtigt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß der Empfehlung des Landkreises mit der Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedenstraße“.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen. **4.1.** Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Netto-Marktes geschaffen werden. Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' festgesetzt. Grundsätzlich zieht Einzelhandel nicht unwesentliche Verkehrsströme mit sich. Zu- und Abgangsverkehr sind insofern mit bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Es darf dadurch nicht zu erheblichen Immissionen bzw. unzumutbare Störungen für das Umfeld/ Umgebung des Plangebiets führen. Ebenso ist die Stellplatzsituation innerhalb des Plangebietes von Relevanz für diese Beurteilung. Dem vorliegenden Entwurf zu o. g. Bebauungsplan ist nicht zu entnehmen, wo die erforderlichen Stellplätze geplant sind. Eine Verortung unter Anwendung des entsprechenden Planzeichens wird daher empfohlen. Auf die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme unter Punkt II.4. verweise ich hierzu weiter.	***Zu I.4.1*** Es ist davon auszugehen, dass die Standortverlagerung eines Lebensmitteldiscounters von der Schulstraße in die Bahnhofstraße/Ecke Friedenstraße keine wesentliche Änderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens nach sich zieht. Grundsätzlich zeichnen sich gut integrierte Vorhabenstandorte für den Einzelhandel dadurch aus, dass sie insbesondere den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich der umliegenden Wohnnutzungen versorgen. Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen gilt es jedoch, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details der vorhabenspezifischen Steuerung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen Belästigungen führen werden. Entsprechend muss für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Nutzungen zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind. Für den in Rede stehenden Planungsraum gilt es auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei Vorliegen aller bisher unbekannten, vorhabenspezifischen Kennwerte der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe, dass die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen als maßgebende Immissionsorte zu berücksichtigen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Stadt Altentreptow geht folglich davon aus, dass die Sicherung der für Wohnnutzungen zumutbaren

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung bestehen wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzende, schützenswerte Bebauung zu bewerten. Da sich mit der vorliegenden Planung derzeit keine vorhabenkonkreten Emissionen bestimmen lassen, muss der Konflikt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend gelöst werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht zu erwarten, sofern die o. g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dazu können im Baugenehmigungsverfahren geeignete Lärmminderungsmaßnahmen beauflagt werden.
			4.2. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird in der Festsetzung 1.1.3 unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB auf den *Durchführungsvertrag* verwiesen. Diese Konstellation ist ausschließlich der Aufstellung eines vorhabenbezogenem Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB vorbehalten und insofern nicht auf den o. g. Bebauungsplan Nr. 21 anwendbar.	***Zu I.4.2*** Regelungen im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan weder geplant noch möglich. Die Planunterlagen werden dazu vereinheitlicht. Auf der Planzeichnung Teil A wird die textliche Festsetzung 1.1.3 redaktionell an die Vorgaben der Begründung angepasst.
			4.3. Im Bebauungsplan wird eine *abweichende Bauweise* festgesetzt. Grundsätzlich ist diese Abweichung dann auch im Hinblick auf die Rechtseindeutigkeit und Bestimmtheit einer städtebaulichen Festsetzung textlich zu definieren/ zu erklären.	***Zu I.4.3*** Den Rahmen für jede abweichende Bauweise bildet § 22 BauNVO. Entsprechend dieser Vorschrift kann nahezu jede Bauweise normiert werden. Mit Hinblick auf den in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow kann jedoch auf die Festsetzung einer Bauweise gänzlich verzichtet werden, denn mittelbar wird vorliegend die Bauweise durch eine Baugrenze bestimmt. Aus der Festsetzungssystematik wird deutlich, dass innerhalb dieser Baugrenze großflächige Einzelhandelbetriebe zulässig sind. Weiterer Regelungen bedarf es nicht. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell angepasst.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			4.4. Der o. g. Bebauungsplan regelt keine *örtlichen Bauvorschriften* nach § 86 LBauO M-V. Laut Aussagen in der Begründung sind solche Regelungen nicht erforderlich. Der Wille der Stadt ist daraus nicht ganz ablesbar. Ist es tatsächlich Wille der Stadt, sollte die Aussage in der Begründung eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik erkennen lassen und entsprechend angepasst werden.	***Zu I.4.4*** Der Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften wird berücksichtigt. Die Regelungsabsichten der Stadt Altentreptow betreffen die Möller-Mauer an der südlichen Grundstücksgrenze und die Gestaltung der Ecke Bahnhofstr. / Friedensstr., wo derzeit die ehemalige „Fabrikanten-Villa“ steht, die abgerissen werden soll. Hier wünscht sich die Stadt, auch in Erinnerung an die Villa, eine Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante. Der potenzielle Investor sichert im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu, die Möller-Mauer möglichst zu erhalten. Er sorgt dafür, die Abriss- und Bauunternehmer für das Neubauvorhaben diesbezüglich einzuweisen. Die städtebauliche Raumkante soll als Backstein-Mauerkante ausgebildet werden und insofern in Optik und Haptik an das Mauerwerk der „Fabrikanten-Villa“ erinnern. Die Raumkante wird in Abhängigkeit von dem Höhenniveau nach Abriss und Vermessung höhenmäßig eingeordnet, soll aber 1,20 m von der Fußwegoberkante in der Ecke Bahnhofstr. / Friedensstr. nicht unterschreiten. *Örtlichen Bauvorschriften* nach § 86 LBauO M-V können die oben beschriebenen Anforderungen der Stadt nicht abbilden, so dass hierzu geeignete vertragliche Reglungen nach § 11 BauGB genutzt werden.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			II. Bedenken, Anregungen und Hinweise **1.** Aus denkmalrechtlicher Sicht wird zu vorliegendem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Altentreptow auf Folgendes ausdrücklich aufmerksam gemacht. In dem Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgendes Baudenkmal: DM_20 Altentreptow Bahnhofstr. 29 ehem. Käsewerk Dieses wurde im Plan nicht nachrichtlich übernommen und ist daher nachzutragen sowie mit der punktuellen Kennzeichnung „D" für Denkmal zu versehen. Eine Nennung als Einzeldenkmal erfolgt in der Begründung auf Seite 10. Nicht korrekt und daher zu korrigieren ist hingegen die Nennung des Baudenkmals in der Vergangenheit auf Seite 16 der Begründung. Das Baudenkmal ist nach wie vor Teil der Denkmalliste und insofern auch gegenwärtig Bestand innerhalb des Geltungsbereiches, was Berücksichtigung finden muss. Gemäß § 5 DSchG M-V ist die Eintragung erst von Amts wegen zu löschen, wenn die Eintragungsvoraussetzungen nicht mehr vorliegen. Auf Seite 16 der Begründung ist ferner folgender Satz zu streichen: „Dies (das Baudenkmal) soll entsprechend der im Vorfeld getroffenen Abstimmungen abgebrochen werden." Darauf hingewiesen wird hierzu, dass d*er Abbruch eines Baudenkmals* gesetzlich geregelt ist. Nach § 59 LBauO M-V bedarf die Beseitigung von Anlagen, die als Denkmale in die Denkmallisten eingetragen sind, einer Baugenehmigung. Ich stelle fest, dass eine solche Genehmigung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. In die Begründung und den Textteil B ist daher einzufügen:	**Zu II.1. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Genehmigung für den Abbruch des im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmals liegt mit Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Denkmalschutzbehörde vom 27.03.2018 vor (AZ 2340/2017-209). Die Begründung wird unter dem Punkt Denkmalschutz wie folgt ergänzt und berichtigt: *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Baudenkmal bekannt. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 DSchG M-V grundsätzlich verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Genehmigungspflichtig ist auch die Beseitigung eines Denkmals. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.* *Die Genehmigung für den Abbruch Baudenkmals liegt mit Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Denkmalschutzbehörde vom 27.03.2018 vor (AZ 2340/2017-209).*

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			„Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Baudenkmal bekannt. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 DSchG M-V grundsätzlich verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Genehmigungspflichtig ist auch die Beseitigung eines Denkmals. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde." In der Folge ist bei den in der Begründung und im Textteil B aufgezählten anzuwendenden Rechtsgrundlagen auch das Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.Januar 1998 (GVOBI. M-V S.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) zu nennen. Im Bereich des o. g. Vorhabens ist ferner ein mit der Farbe Blau gekennzeichnetes Bodendenkmal bekannt (siehe Anlage). Dieses ist in die Planungszeichnung zu übernehmen und mit der punktuellen Kennzeichnung „BD" für Bodendenkmal zu versehen. In die Begründung und textlichen Hinweise des Bebauungsplanes ist nachrichtlich zu übernehmen bzw. zu ergänzen: *„Im Gebiet des o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt.* *Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.* *Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs*	Dem Hinweis des Landkreises folgend wird das Bodendenkmal nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A dargestellt und die Begründung sowie die Planzeichnung werden mit folgendem Hinweis ergänzt: *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. *Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).* ***Erläuterungen:*** *Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)."* Der in den Textteil B und die Begründung aufgenommene Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, ist beizubehalten, sollte aber ergänzt werden mit der Überschrift „Hinweis zum Umgang mit bisher unbekannten Bodendenkmalen". Aus planungsrechtlicher Sicht wird zu diesem Sachverhalt ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Genehmigung für den Abbruch des im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmals spätestens zum Satzungsbeschluss (bei Prüfung auf Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt) vorliegen muss. Ansonsten würde der Satzungsbeschluss rechtswidrig gefasst werden.	*Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz).*

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			2. Naturschutz Aus naturschutzrechtlicher sowie -fachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Umsetzung des o. g. Bebauungsplanes. Die Erläuterungen unter Punkt 6.5 Umweltprüfung aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 ,,SO Einzelhandel Bahnhofstraße/ Ecke Friedensstraße" mit Stand August 2017 sind wie entsprechend dargestellt auch einzuhalten und umzusetzen.	**Zu II.2.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange.
			3. Bodenschutz Auf Grund der vorherigen gewerblichen Nutzung des Standortes können Stoffe aus Verarbeitung, Transport und Lagerung bei den Abriss- und Erdarbeiten zu Tage treten. Die Entsorgung erfolgt dann nachweislich durch den Bauherrn. Falls entsprechend bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.	**Zu II.3.** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Begründung wird unter Punkt 8.4 redaktionell zu den bodenschutzrechtlichen Belangen ergänzt.
			4. Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungsabsichten der Stadt Altentreptow keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 50 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei weiterführenden Planungen ist daher zwingend zu beachten, dass Parkflächen, Warenbelieferungszonen	**Zu II.3.** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Begründung wird unter Punkt 7. redaktionell zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass die Standortverlagerung eines Lebensmitteldiscounters von der Schulstraße in die Bahnhofstraße/Ecke Friedenstraße keine wesentliche Änderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens nach sich zieht. Grundsätzlich zeichnen sich gut integrierte Vorhabenstandorte für den Einzelhandel dadurch aus, dass sie insbesondere den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich der umliegenden Wohnnutzungen versorgen. Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			und Kälte- sowie Versorgungstechnische Anlagen so angeordnet, geplant und ausgeführt werden, dass es nicht zu erheblichen Belästigungen durch mögliche Geräusch- und/ oder Lichtimmissionen an den im Einwirkbereich befindlichen Wohnnutzungen kommen kann.	Wohnnutzungen gilt es jedoch, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details der vorhabenspezifischen Steuerung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen Belästigungen führen werden. Entsprechend muss für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Nutzungen zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind. Für den in Rede stehenden Planungsraum gilt es auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei Vorliegen aller bisher unbekannten, vorhabenspezifischen Kennwerte der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe, dass die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen als maßgebende Immissionsorte zu berücksichtigen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Stadt Altentreptow geht folglich davon aus, dass die Sicherung der für Wohnnutzungen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung bestehen wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzende, schützenswerte Bebauung zu bewerten. Da sich mit der vorliegenden Planung derzeit keine vorhabenkonkreten Emissionen bestimmen lassen, muss der Konflikt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend gelöst werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht zu erwarten, sofern die o. g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dazu können im Baugenehmigungsverfahren geeignete Lärmminderungsmaßnahmen beauflagt werden.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			5. Aus wasserrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes und Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises gibt es zu o. g. Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow keine weiteren Anregungen oder Hinweise. **III. Sonstiges** Die Rechtsgrundlagen des BauGB und der LBauO M-V sind in den gesamten Planunterlagen zu aktualisieren.	**Zu II.5.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf. **Zu III.** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Rechtsgrundlagen werden redaktionell aktualisiert.
2.	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte** Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	13.12.2017	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung** Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise. **2. Naturschutz, Wasser und Boden** Das Vorhaben wurde im Rahmen der Zuständigkeit der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte geprüft. Es berührt weder ein meiner Zuständigkeit unterliegendem Gewässer noch liegt es innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Auch erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte im Bereich des geplanten Vorhabens. Durch mich wahrzunehmende Belange sind deshalb nicht betroffen. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.	**Zu 1. Landwirtschaft** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf. **Zu 2. Naturschutz, Wasser und Boden** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände, aber folgenden Hinweis: Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).	**Zu 3. Immissions- und Klimaschutz** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
3.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte** Helmut-Just-Straße 2-4 17036 Neubrandenburg	01.12.2017	Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Folgende Unterlagen haben vorgelegen: - Planzeichnung (Entwurf), M 1:750, Stand 08/2017 - Begründung der Planungsabsichten, Stand 08/2017 **1. Planungsziel:** Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Standort Bahnhofstraße/Ecke Friedenstraße in Altentreptow. **2. Die Prüfung der Planungsabsichten führt zu folgendem Ergebnis:** 2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Relevanz: Nach Programmsatz 4.3.2(1) RREP MS sind Einzel-	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten abwägungserheblichen Belange.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			handelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Dabei sind Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. (Programmsatz 4.3.2(2) RREP MS) Des Weiteren dürfen nach Programmsatz 4.3.2(3) RREP MS Einzelhandelsgroßprojekte weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. Raumordnerische Belange zur Siedlungsentwicklung orientieren gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS darauf, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. 2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis: Es ist beabsichtigt, den derzeitig in der Schulstraße 8 befindlichen Lebensmittelmarkt des Unternehmens Netto Marken-Discount AG & Co. KG an den Standort Bahnhofstraße/Ecke Friedenstraße zu verlagern. Gleichzeitig soll die Verkaufsfläche auf 1.000 m^2 erhöht werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitere 400 m^2 für die Ansiedlung kleinerer Fachmärkte mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen. Der geplante Markt ist mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m^2 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten und	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			damit gemäß Programmsatz 4.3.2(1) RREP MS nur in Zentralen Orten zulässig. Die Zulässigkeit ist im Falle des Grundzentrums Altentreptow somit gegeben. Der neue Standort ist als städtebaulich integriert zu betrachten. Er befindet sich damit im fußläufigen Distanzbereich der Kunden, ist aber auch für Autokunden gut erreichbar. Der Netto-Markt übernimmt maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus. Auf Grund der Nähe des Lebensmittelmarktes zur Innenstadt (Markt) ist des Weiteren von positiven Effekten auf die Stadtentwicklung auszugehen. Auf dem in Betracht kommenden Standort befinden sich gegenwärtig Gebäude des ehemaligen Käsewerkes, welche seit mehreren Jahren ungenutzt leer stehen. Das Gebiet ist baulich hoch verdichtet. Mit der geplanten Neubebauung der ehemaligen Gewerbeflächen werden brachliegende Innenbereichspotentiale nachgenutzt, so dass damit Programmsatz 4.1(2) RREP MS im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung entsprochen wird. Des Weiteren wird hiermit ein städtebaulicher Missstand beseitigt. **3. Schlussbestimmung:** Der Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedenstraße" der Stadt Altentreptow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.	
4.	**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege** Domhof 4/5 19055 Schwerin		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
5.	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie** Goldberger Straße 12 18273 Güstrow	20.12.2017	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 16.11.2017 keine Stellungnahme ab.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
6.	**Deutsche Telekom AG** **T-Com** Güterfelder Damm 87-91 14532 Stahnsdorf	30.11.2017	Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs, 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g, Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1,17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI23, Am Rowaer Forst 1,17094 Burg Stargard, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich keine bisher unberücksichtigten abwägungserheblichen Belange.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.	
7.	**Gemeinde Wildberg über Amt Treptower-Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
8.	**Gemeinde Grapzow über Amt Treptower-Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
9.	**Gemeinde Groß Teetzleben über Amt Treptower-Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
10.	**Gemeinde Wolde über Amt Treptower-Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
11.	**Gemeinde Pripsleben über Amt Treptower-Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
12.	**Gemeinde Gültz über Amt Treptower-Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
13.	**Gemeinde Golchen über Amt Treptower-Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
14.	**Gemeinde Burow über Amt Treptower-Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
15.	**Gemeinde Grischow über Amt Treptower-Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
16.	**Gemeinde Neddemin über Amt Neverin** Dorfstraße 36 17039 Neverin	30.11.2017	Der Vorentwurf zum o.g. Plan lag der Gemeinde Neddemin am 30.11.2017 zur Stellungnahme vor. Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
17.	**Gemeinde Brunn über Amt Neverin** Dorfstraße 36 17039 Neverin	27.11.2017	Der Vorentwurf zum o.g. Plan lag der Gemeinde Brunn am 27.11.2017 zur Stellungnahme vor. Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
18.	**Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH (GKU)** Teetzlebener Chaussee 5 17087 Altentreptow	18.12.2017	Im Bereich des oben genannten Bauvorhabens sind Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow vorhanden. Der Hausanschluss für Trinkwasser kann bei Bedarf wieder in Betrieb genommen werden. Die Anschlusspunkte für Regen- und Schmutzwasser können Sie den beigefügten Bestandsplan entnehmen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es werden keine bisher unberücksichtigten abwägungserheblichen Belange vorgetragen.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
19.	**Amt für Geoinformation, Vermes-sungs- und Katasterwesen** Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	20.11.2017	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Pla-nungen und Vorhaben die Informationen im Merk-blatt über die Bedeutung und Erhaltung der Fest-punkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Lie-genschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schüt-zen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
20.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistun-gen der Bundeswehr** **Referat Infra I 3** Fontainengraben 200 53123 Bonn	22.11.2017	Durch die oben genannte und in den Unterlagen nä-her beschriebene Planung werden Belange der Bun-deswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bun-deswehr als Träger öffentlicher Belange keine Ein-wände.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
21.	**Straßenbauamt Neustrelitz** Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz	05.12.2017	Die Unterlagen habe ich bezüglich der vom Straßen-bauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird. Die verkehrliche Erschließung ist zur gemeindlichen Bahnhofs- bzw. Friedensstraße vorgesehen. Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum o.g. Entwurf der Stadt Alten-treptow mit dem Stand August 2017.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
22.	**Bergamt Stralsund** Frankendamm 17 18439 Stralsund		Es liegt keine Stellungnahme vor.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
23.	**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V** Graf-Yorck-Straße 6 19061 Schwerin	18.12.2017	Mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich entsprechend der *„Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)"* bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als unter Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
24.	**Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg** Katharinenstraße 48 17033 Neubrandenburg	19.12.2017	Nach Prüfung der Planunterlagen ergeben sich aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Bedenken und Hinweise zum vorliegenden Planungsstand: 1. Mit der vorliegenden Planung sollen laut Begründung (vgl. S. 3) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Netto-Markes mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 m^2 sowie eines eigenständigen Backshops geschaffen werden. Darüber hinaus soll zukünftig eine Erweiterung oder Ergänzung dieser Verkaufsfläche durch die Ansiedlung kleinerer Fachmärkte mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich sein. Gegen diese Entwicklungsabsicht bestehen unsererseits aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen große Bedenken. Mit dem geplanten Einzelhandelsvorhaben würde am Vorhabenstandort eine neue großflächige Einzelhandelslage entwickelt werden, wodurch nach unserer Auffassung die Gefahr der Schwächung sowie des Funktionsverlusts der Altentreptower Innenstadt (Altstadtbereich) besteht. Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in den Zentralen Orten sind laut LEP 2016 (Programmsatz 4.3.2 (5)) auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Im Zusammenhang mit der vorliegenden großflächigen Einzelhandelsplanung ist das Fehlen eines aktuellen und umfassenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Altentreptow sehr misslich und wird unsererseits deutlich kritisiert. Insbesondere vermissen wir eine Aussage, inwiefern in der Stadt Altentreptow unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelsstruktur und Verkaufsflächenausstattung sowie aufgrund der	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** *Zu 1. Funktionsverlust der Altentreptower Innenstadt* In diesem Zusammenhang ist auf die positive Stellungnahme des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 01.12.2017 zu verweisen. Die angeführten Bedenken der Industrie- und Handelskammer sind zurückzuweisen, denn mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Altentreptow wird keine Schwächung oder gar der Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches in der Altentreptower Innenstadt eintreten. Die Planung beinhaltet die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters aus der Schulstraße in die Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße. Erforderlich ist eine sinnvolle Ergänzung des Hauptzentrums Innenstadt, ohne eine Konkurrenzsituation zu schaffen. Das betroffene Einzelhandelsunternehmen ist bereits in Altentreptow ansässig und hat der Stadt gegenüber deutlich gemacht, dass eine marktgerechte Verkaufsflächenerweiterung auf den Unternehmensstandard im Bereich der derzeitigen Verkaufseinrichtung nicht möglich ist. Durch die Verlagerung in den Plangeltungsbereich würde der Lebensmitteldiscounter in eine städtebaulich integrierte, zentrale Lage umziehen und für einen großen Teil der Altentreptower Bevölkerung fußläufig zu erreichen sein. Zudem wird eine langfristige Bindung der Einzelhandelsunternehmen im Stadtgebiet erreicht. Jedenfalls sind durch die geplante Entwicklung des ehemaligen Molkereigeländes im Bereich Bahnhofstraße/Friedensstraße keine schädlichen Auswirkungen auf den Innenstadtbereich zu erwarten, da in der Innen-

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			aktuellen Einwohner- und Kaufkraftentwicklung überhaupt ein Entwicklungsspielraum für einen neuen großflächigen Einzelhandelsstandort mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten besteht. Wir regen daher an, zunächst ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Altentreptow zu erarbeiten. In den Begründungsunterlagen wird angeführt, dass sich der Geltungsbereich in „faktischer Innenstadtlage" befindet. Vor dem Hintergrund, dass sich der „innerstädtische" Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz nach unserer Datenlage vorwiegend im unmittelbaren Altstadtbereich Altentreptows (hier insbesondere im Bereich der Unterbaustraße / Brandenburger Straße) befindet, können wir diese Aussage nicht nachvollziehen. Auch hier ist das Fehlen eines aktuellen Zentrenkonzeptes nachteilig. Darüber hinaus bestehen aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes außerhalb der Altentreptower Altstadt sowie aufgrund der fehlenden funktionalen Verbindung zwischen dem Vorhabenstandort und dem Altstadtbereich unsererseits erhebliche Zweifel, dass das Vorhaben zur „Belebung der Innenstadt Altentreptows" (vgl. Begründung S. 11) beiträgt. Wir geben zu bedenken, dass insbesondere die mit dem Planvorhaben beabsichtigte Erweiterung um kleinere Fachmärkte mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Funktion und Attraktivität der Altentreptower Altstadt zusätzlich schwächen kann.	stadt vergleichbare Lebensmittelmärkte weder ansässig sind noch absehbar ansiedelbar sein werden. Die IHK verkennt weiterhin, dass das LEP 2016 mit dem Programmsatz 4.3.2 (3) eine Ausnahmeregelung für „nahversorgungsrelevante Sortimente“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche beinhaltet, wenn folgende drei Tatbestände vorliegen und nachgewiesen werden: 1. eine integrierte Lage im Zentralen Versorgungsbereich ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar 2. das Vorhaben trägt zur Sicherung der Nahversorgung bei und 3. der Zentrale Versorgungsbereich wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Dass alle drei landesplanerischen Vorgaben kumulativ erfüllt sind, hat die zuständige Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 01.12.2017 bestätigt.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			2. Laut Textlicher Festsetzung 1.1.1 sollen im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Inwiefern das Vorhaben für den direkten Innenstadtbereich sowie für die weiteren Nahversorgungstrukturen in Altentreptow städtebaulich verträglich ist, wird jedoch nicht untersucht. Eine Verträglichkeitsanalyse zum Vorhaben ist nach unserer Auffassung im Interesse einer funktional ausgewogenen Nahversorgungs- und Zentrenstruktur im Grundzentrum Altentreptow jedoch erforderlich. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 ist anzumerken, dass die gewählte Formulierung nach unserer Auffassung zu unbestimmt ist. So wird auf eine betriebsbezogene Verkaufsfläche von 1.400 m² abgestellt. Vor dem Hintergrund der unter Kapitel 1 formulierten Entwicklungsabsicht (ergänzende Ansiedlung kleinerer Fachmärkte mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) sowie auch der zulässigen Sortimente (hier insbesondere Textilien, Parfümeriewaren, Schreibwaren / Büroartikel) bleibt derzeit unklar, was am Vorhabenstandort tatsächlich in welcher Gesamtgrößenordnung vorgesehen ist. Eine Entwicklung im Bereich zentrenrelevanter Sortimente am Standort sehen wir jedoch grundsätzlich kritisch.	Zu 2.) Die Stadt Altentreptow wird in den nächsten Jahren ein gesamtstädtisches Planungskonzept zur Entwicklung des Einzelhandels als Grundlage einer sachgerechten Planung und Steuerung des Einzelhandels erarbeiten. Vorliegend geht es jedoch im Wesentlichen um die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters. Die Bedenken zur geplanten Sortimentsfestsetzung werden aus diesem Grund ebenfalls zurück gewiesen. Die geplante Festsetzung zur betriebsbezogenen Verkaufsfläche wird als rechtssicher im Sinne der ständigen Rechtsprechung erachtet. Änderungen sind hierzu aus Sicht der Stadt Altentreptow nicht erforderlich.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			3. Laut den Aussagen in der Begründung zum Immissionsschutz (vgl. Punkt 7, S.14) sind aus Sicht des Planverfassers „keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die zu einer Überschreitung der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen führen könnten". Diese pauschale Feststellung können wir aufgrund der mit dem Vorhaben zu erwartenden Emissionen (Anlieferverkehr, Anliefervorgänge, Parkplatznutzung) sowie angesichts der bestehenden Nachbarschaft in Form von Wohnbebauung (insbesondere südlich des Geltungsbereiches; im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt) nicht nachvollziehen. Aussagen ob und wie bspw. die Anlieferzone und die Pkw-Stellplätze des geplanten Einzelhandelsstandortes in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplanes immissionswirksam sind, fehlen im Begründungstext derzeit. Wir bitten im Interesse der Rechtssicherheit für den Vorhabenträger daher um Prüfung des Sachverhaltes.	Die Begründung wird unter Punkt 7. redaktionell zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass die Standortverlagerung eines Lebensmitteldiscounters von der Schulstraße in die Bahnhofstraße/Ecke Friedenstraße keine wesentliche Änderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens nach sich zieht. Grundsätzlich zeichnen sich gut integrierte Vorhabenstandorte für den Einzelhandel dadurch aus, dass sie insbesondere den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich der umliegenden Wohnnutzungen versorgen. Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen gilt es jedoch, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details der vorhabenspezifischen Steuerung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen Belästigungen führen werden. Entsprechend muss für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Nutzungen zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind. Für den in Rede stehenden Planungsraum gilt es auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei Vorliegen aller bisher unbekannten, vorhabenspezifischen Kennwerte der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe, dass die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen als maßgebende Immissionsorte zu berücksichtigen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Stadt Altentreptow geht folglich davon aus, dass die Sicherung der für Wohnnutzungen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung bestehen wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
				einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzende, schützenswerte Bebauung zu bewerten. Da sich mit der vorliegenden Planung derzeit keine vorhabenkonkreten Emissionen bestimmen lassen, muss der Konflikt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend gelöst werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht zu erwarten, sofern die o. g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dazu können im Baugenehmigungsverfahren geeignete Lärmminderungsmaßnahmen beauflagt werden.
25.	**Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V** Neustrelitzer Straße 121 17033 Neubrandenburg		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
26.	**GDMcom** Maximilianallee 4 04129 Leipzig	04.12.2017	GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS. Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbe-	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			treiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.	
27.	**50Hz Transmission GmbH** **TG Netzbetrieb** Heidestraße 2 10557 Berlin	21.11.2017	Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspanungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
28.	**Landesforst M-V AdöR** **Forstamt Stavenhagen** An den Tannen 1 17139 Gielow	18.12.2017	Zum Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße" der Stadt Altentreptow nehme ich im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (M-V), als zuständige Verwaltungseinheit, entsprechend der §§10 und 35 Landeswalgesetz (LWaldG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 870), letzte berücksichtigte Änderung vom 27. Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 431, 436) wie folgt Stellung: Von Seiten der Forstbehörde wird dem Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße / Ecke Friedenstraße" der Stadt Altentreptow in der vorgelegten Form zugestimmt. <u>Begründung:</u> Nach eingehender Prüfung der Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass durch die Maßnahme kein Wald nach § 2 (LWaldG M-V) betroffen ist. Belange des Landeswaldgesetzes werden somit nicht berührt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
29.	**Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense-Mittlere Peene“** Anklamer Straße 10 17126 Jarmen	21.11.2017	Seitens des Verbandes werden zur genannten Baumaßnahme keine Hinweise gegeben bzw. Forderungen erhoben, da im Planungsgebiet keine Gewässer II. Ordnung vorhanden sind.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
30.	**E.DIS AG** Langenwahler Str. 60 15517 Fürstenwalde/ Spree		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
31.	**Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern** Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg		Es liegt keine Stellungnahme vor.	

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

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

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

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

Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf insgesamt 1.400 m² nicht überschreiten.

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

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

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein **Bodendenkmal** bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein **Baudenkmal** bekannt. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 DSchG M-V grundsätzlich verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Genehmigungspflichtig ist auch die Beseitigung eines Denkmals. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde. Die Genehmigung für den Abbruch Baudenkmals liegt mit Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Denkmalschutzbehörde vom 27.03.2018 vor (AZ 2340/2017-209).

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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

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

Z = II — Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

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

Ein- und Ausfahrt

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Abbruch baulicher Anlagen

10.00 — Bemaßung in Meter

30/4 — Kataster

III. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 Abs. 6 BauGB

hier: BD Bodendenkmal — D Baudenkmal — i.V.m. DSchG M-V

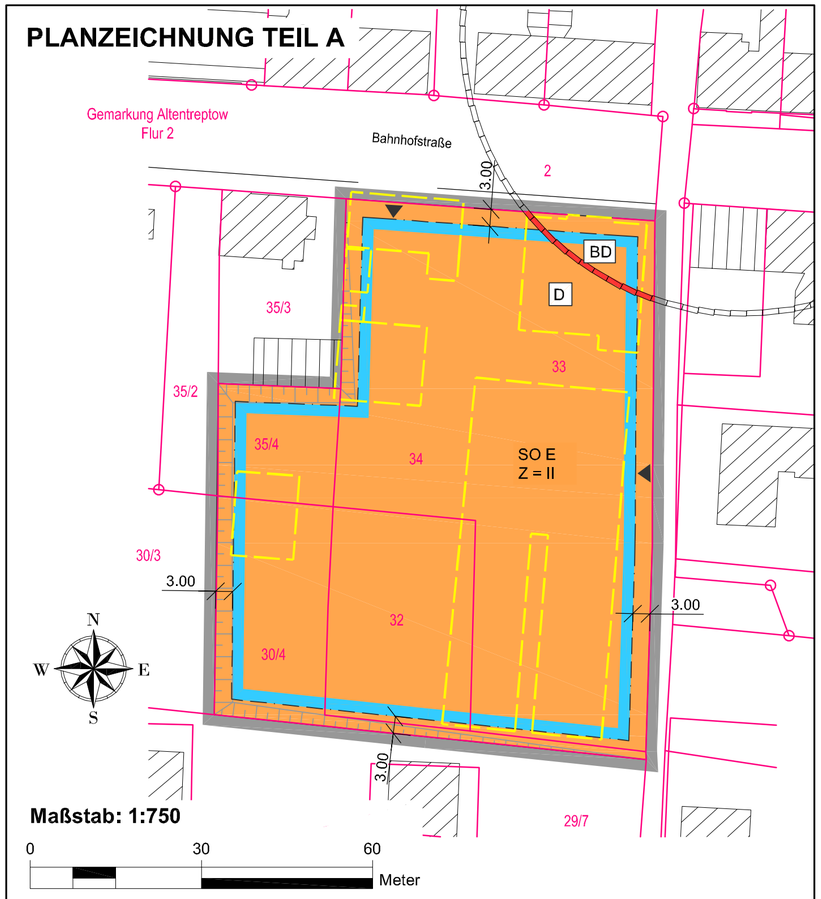
Plangrundlage

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow "SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen.

PLANZEICHNUNG TEIL A



Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

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

Verfahrensvermerke

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

Öffentlich bestellter Vermesser

....., den ....

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

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

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

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

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

Der Bürgermeister

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

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

Der Bürgermeister

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

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

Der Bürgermeister

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

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

Der Bürgermeister

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

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

Der Bürgermeister

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

Übersichtskarte

Maßstab: ohne

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

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

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

Vorhabennummer: 30358

Satzung

Mai 2018

Stadt Altentreptow

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

im beschleunigten Verfahren

Begründung

Mai 2018

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

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

INHALTSVERZEICHNIS **2**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS **3**

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

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH **6**

4. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS **6**

5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES **9**

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES **10**
6.1 Städtebauliches Konzept 10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 11
6.4 Örtliche Bauvorschriften 11
6.5 Umweltprüfung 12
6.6 Verkehrskonzept 13

7. IMMISSIONSSCHUTZ **13**

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

9. DENKMALSCHUTZ **16**
9.1 Baudenkmale 16
9.2 Bodendenkmale 16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug der digitalen Stadtkarte der Stadt Altentreptow, Januar 2017

3. Räumlicher Geltungsbereich

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

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

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

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

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO-M-V)** vom 15. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 362)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Altentreptow ist in der Fassung der 5. Änderung neubekanntgemacht worden. Dieser hat mit Ablauf des 21. Juli 2014 Rechtswirksamkeit erlangt. Weitere Änderungsverfahren befinden sich in der Aufstellung, sind aber noch nicht bis zur Rechtswirksamkeit gebracht worden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt sowie als für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Somit ist festzustellen, dass sich die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Altentreptow zurzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung erfolgt dann jedoch unverzüglich nach dem Satzungsbeschluss. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

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

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

Abbildung 1: Östliche Grenze des Planungsraumes mit Blickrichtung Norden

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

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Folgende weitere Festsetzungen werden getroffen:

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

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

Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.400 m² nicht überschreiten.

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

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

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

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

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungsabsichten der Stadt Altentreptow betreffen die Möller-Mauer an der südlichen Grundstücksgrenze und die Gestaltung der Ecke Bahnhofstraße/Friedensstraße, wo derzeit die ehemalige „Fabrikanten-Villa“ steht, die abgerissen werden soll. Hier wünscht sich die Stadt, auch in Erinnerung an die Villa, eine Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante. Der potenzielle Investor sichert im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu, die Möller-Mauer möglichst zu erhalten. Er sorgt dafür, die Abriss- und Bauunternehmer für das Neubauvorhaben diesbezüglich einzuweisen. Die städtebauliche Raumkante soll als Backstein-Mauerkante ausgebildet werden und insofern in Optik und Haptik an das Mauerwerk der „Fabrikanten-Villa“ erinnern. Die Raumkante wird in Abhängigkeit von dem Höhenniveau nach Abriss und Vermessung höhenmäßig eingeordnet, soll aber 1,20 m von der Fußwegoberkante in der Ecke Bahnhofstr. / Friedensstr. nicht unterschreiten.

Abbildung 2: 3D-Darstellung der geplanten Raumkante; Herget Projekt- und Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG

Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V können die oben beschriebenen Anforderungen der Stadt nicht abbilden, so dass hierzu geeignete vertragliche Reglungen nach § 11 BauGB genutzt werden.

6.5 Umweltprüfung

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

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

Vermeidung und Minimierung

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

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

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

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

6.6 Verkehr

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

7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortverlagerung eines Lebensmitteldiscounters von der Schulstraße in die Bahnhofstraße/Ecke Friedenstraße keine wesentliche Änderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens nach sich zieht. Grundsätzlich zeichnen sich gut integrierte Vorhabenstandorte für den Einzelhandel dadurch aus, dass sie insbesondere den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich der umliegenden Wohnnutzungen versorgen.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen gilt es jedoch, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details der vorhabenspezifischen Steuerung des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen Belästigungen führen wer-den.

Entsprechend muss für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Nutzungen zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind.

Für den in Rede stehenden Planungsraum gilt es auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei Vorliegen aller bisher unbekannten, vorhabenspezifischen Kennwerte der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe, dass die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen als maßgebende Immissionsorte zu berücksichtigen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Stadt Altentreptow geht folglich davon aus, dass die Sicherung der für Wohnnutzungen zumutbaren Immissionsricht- und Grenzwerte grundsätzlich als wesentliche Zulassungsvoraussetzung bestehen wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzende, schützenswerte Bebauung zu bewerten.

Da sich mit der vorliegenden Planung derzeit keine vorhabenkonkreten Emissionen bestimmen lassen, muss der Konflikt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend gelöst werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht zu erwarten, sofern die o. g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dazu können im Baugenehmigungsverfahren geeignete Lärmminderungsmaßnahmen beauflagt werden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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

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

8.2 Gewässer

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

Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt.

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

8.3 Telekommunikation

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

8.4 Abfallentsorgung / Altlasten

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

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

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

8.5 Brandschutz

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

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m^3/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Baudenkmal bekannt. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 DSchG M-V grundsätzlich verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Genehmigungspflichtig ist auch die Beseitigung eines Denkmals. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Die Genehmigung für den Abbruch Baudenkmals liegt mit Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Denkmalschutzbehörde vom 27.03.2018 vor (AZ 2340/2017-209).

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal bekannt. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz).