

01/BV/377/2026

Beschlussvorlage
öffentlich

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow

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

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften <i>Verfasser:</i> Juliane Kiewitt	<i>Datum</i> 28.04.2026 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	19.05.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	22.06.2026	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	07.07.2026	Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat mit Beschluss vom 09.12.2025 den Planentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ in der Fassung vom Oktober 2025 beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches entsprechend durchgeführt.

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

Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten.

Die Mitteilung bzw. Einsichtnahme soll spätestens nach Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB als Satzung zu beschließen.

Nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung ist die Satzung ortsüblich bekannt zu machen und erlangt damit Rechtskraft.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

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

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

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in den Abwägungstabellen (**Anlagen 1 und 2**) beschlossen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme bzw. Mitteilung zu informieren.
3. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird in der vorliegenden Fassung vom April 2026 gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom April 2026 gebilligt.
4. Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Altentreptow "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" ist ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend		
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
<p>Erläuterungen: Sämtliche Kosten in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße trägt gemäß Durchführungsvertrag der Vorhabenträger.</p>			

Anlage/n

1	2026-04-30 Abw_§ 3 (2) BauGB_April_2026 öffentlich
2	2026-04-30 Abw_§ 4 (2) BauGB_April_2026 öffentlich
3	2026-04-30 01_1.Änderung B-Plan_April 2026 öffentlich
4	2026-04-30 02_Vorhaben- und Erschließungsplan_April 2026 öffentlich
5	2026-04-30 03_Begründung April 2026 öffentlich

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Einwender 1	12.02.2026	<p>Meine Anfrage bezieht sich auf die geplante Verkehrsführung nach Fertigstellung.</p> <p>Auf den Planungsunterlagen geht hervor, daß gegenüber der Nordkreuzung eine etwas breitere Ein- und Ausfahrt geplant ist.</p> <p>Gibt es hierüber ein Gutachten, aus dem hervorgeht, wie sich der Verkehr tagsüber verteilen wird?</p> <p>Statistisch ist allein beim REWE in der Größenordnung davon auszugehen, daß ca. 1500 Kundenbesuche jeden Werktag zu bewältigen sind. Dazu kommen die Kunden des Rossmanns und auch der Lieferverkehr.</p> <p>Als Anwohner der Nordkreuzung kann ich jetzt manchmal schon 5 min. warten um von der Nordkreuzung abzufahren (erst recht in der Zeit des Berufsverkehrs)</p> <p>Ich begrüße das BV zwar sehr, möchte allerdings nicht, daß die Bewohner der Nordkreuzung zu sehr darunter leiden müssen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen verkehrlichen Belange wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 42 umfassend untersucht. Grundlage hierfür ist die verkehrstechnische Untersuchung der HOFF-MANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 9. Oktober 2023, die dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde lag. Diese Untersuchung umfasste insbesondere die Verkehrserhebungen am Knotenpunkt L 35 / Stralsunder Straße (Nordkreuzung), die Ermittlung des durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsaufkommens, die tageszeitliche und räumliche Verteilung des zusätzlich erzeugten Verkehrs, die Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens einschließlich Spitzenstunden sowie eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Knotenpunkts im Analyse-Planfall. Die Satzungsunterlagen des Ursprungsbebauungsplan Nr. 42 und damit auch das der Planung zugrunde liegende Verkehrsgutachten sind über die Internetseite der Stadt Altentreptow einsehbar.</p> <p>Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 betrifft nach ihrem Regelungsinhalt keine Änderungen der Art oder des Umfangs der zulässigen Einzelhandelsnutzung, keine Erweiterung der Verkaufsflächen und keine zusätzlichen Verkehrsflächen. Gegenstand der Planänderung sind ausschließlich baulich-technische Anpassungen (u. a. Geländeanhebung, Höhenfestsetzungen, Optimierung interner Abläufe), während die verkehrliche Erschließung und das Nutzungsmaß unverändert bleiben. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Zufahrt gegenüber der Nordkreuzung war bereits Bestandteil des Ursprungsplans und wurde seinerzeit ausdrücklich in die verkehrstechnische Untersuchung einbezogen. Da sich durch die 1. Änderung keine verkehrserheblichen Änderungen ergeben, bestand keine Verpflichtung zur Fortschreibung oder Neuerstellung der verkehrstechnischen Untersuchung.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg	11.03.2026	<p>Die Stadtvertretung von Altentreptow hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow beschlossen.</p> <p>Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.</p> <p>Mit Schreiben vom 13.01.2026 ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In diesem Zusammenhang soll ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Oktober 2025) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ 09.11.2024 ist bei einer Baugrunduntersuchung die Notwendigkeit der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe um 3 m für die Standsicherheit festgestellt worden. Weiterhin werden zur Optimierung der Stellplätze die Baugrenzen angepasst. Die Stadt Altentreptow beabsichtigt daher mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow planungsrechtliche Voraussetzungen hierfür zu schaffen. 2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 02.02.2026 liegt mir vor. Danach bleibt das Vorhaben mit seiner Änderung weiterhin mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. 3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow wurde parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ geändert. 	<p>Zu I. Allgemeines/ Grundsätzliches Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die allgemeinen und grundsätzlichen Anmerkungen zu den Planungszielen des Vorhabens, zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erzeugen kein Abwägungserfordernis für den Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Diese 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des 08.11.2024 in Kraft getreten und stellt für diesen Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dar. Mit der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans ändert sich die Art der baulichen Nutzung nicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Stellungnahme des Landkreises vom 23. Januar 2024 zum Entwurf des Ursprungsplans. Hier wurde die Stadt Altentreptow bereits auf die Widersprüche der Planunterlagen hingewiesen. Im vorliegenden Satzungsentwurf wird die Verkaufsfläche auf max. 2.000m² begrenzt festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden hierzu der REWE-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.870 m² angesetzt. Der Rossmann-Drogeriefachmarkt wird mit einer Verkaufsfläche von 692 m² berechnet. Insgesamt werden hiermit aber die im Satzungsentwurf max. festgesetzten 2.000m² überschritten. Die Stadt hat dieses Argument nicht bzw. unzureichend beachtet, sodass sie mit der 1. Änderung nunmehr die Möglichkeit hat die Festsetzung 1.4. anzupassen und besser zu formulieren. Somit kann die Festsetzung so verfasst werden, dass keine Interpretationen notwendig oder möglich sind.</p> <p>4.2. Die Rechtsgrundlagen eines Bebauungsplans fußen stets auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze. Demnach ist in der Aufstellung immer auf mögliche Aktualisierungen zu achten (Begründung, Präambel).</p> <p>4.3. Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens und tragen Urkundencharakter. Ich gehe davon aus, dass diese dem tatsächlich</p>	<p>Die geltend gemachte Überschreitung der Verkaufsflächenbegrenzung beruht auf einer unzutreffenden Auslegung der Festsetzung. Die textliche Regelung ist nach Wortlaut, Systematik und Sinngehalt hinreichend bestimmt und eindeutig. Nach den allgemeinen Auslegungsgrundsätzen für Bebauungspläne ist zunächst vom Wortlaut der Festsetzung auszugehen. Der Begriff „betriebsbezogene Verkaufsfläche“ lässt keinen Raum für die Annahme einer gesamtvorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung. Auch unter Berücksichtigung der Planbegründung und der Zielsetzung der Planung ergibt sich kein anderes Verständnis. Die Stadt hat sich bereits im Ursprungsverfahren bewusst für eine betriebsbezogene Verkaufsflächensteuerung entschieden, um die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers sowie eines ergänzenden Drogeriemarktes zu ermöglichen, ohne die städtebaulichen und raumordnerischen Zielsetzungen zu gefährden. Diese Grundentscheidung wird durch die 1. Änderung nicht verändert. Ein Widerspruch zwischen Satzung und Vorhaben- und Erschließungsplan liegt daher nicht vor. Die Festsetzung ist vollziehbar, auslegungsfest und rechtlich belastbar. Ein Anpassungsbedarf besteht aus planungsrechtlicher Sicht nicht. Die Begründung wird hierzu klarstellend ergänzt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.</p> <p>Die Verfahrensvermerke wurden aktualisiert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>durchgeführten Verfahren angepasst werden (Vermerk Nr. 4 bzgl. der umweltbezogenen Informationen). Zudem wäre eine vollständige Satzungsbezeichnung zu mindestens im letzten Vermerk sinnvoll und rechtskärer.</p> <p>4.4 Planzeichenerklärung: § 31 StrWG M-V gehört nicht zu der Darstellung ohne Normcharakter, sondern ist eine nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>4.5. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, • den Durchführungsvertrag und • als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. <p>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. • Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. • In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den 	<p>Der Hinweis auf § 31 StrWG M-V wurde in der Planzeichenerklärung zutreffend als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eingeordnet.</p> <p>Die Hinweise zu § 12 BauGB werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Anpassung des Durchführungsvertrages erfolgt durch den Abschluss einer 2. Änderung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht. <p>In diesem Zusammenhang ist vermutlich der bestehende Durchführungsvertrag angepasst werden. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.</p> <p>4.6. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.</p> <p>Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu</p>	<p>Dem Hinweis folgend wurde die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan redaktionell fortgeschrieben und ergänzt. Die Begründung geht auf das Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme, die Erschließung sowie die Verpflichtungen des Vorhabenträgers ein.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<ul style="list-style-type: none"> • den einzelnen zu errichtenden Anlagen, • die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, • usw. <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass `im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet . Diese Festsetzung ist im Entwurf zum o.g. Bebauungsplan bereits vorhanden.</p> <p>Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfachen Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Wie auch in diesem Fall. Ohne den Durchführungsvertrag genau zu kennen, gehe ich davon aus, dass dieser angepasst werden muss. Dies sollte die Stadt auch überprüfen.</p> <p>II. Bedenken, Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Immissionsschutz</p> <p>Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 stehen grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.</p> <p>Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Bei weiterführenden Planungen ist zu beachten, dass Parkflächen, Warenbelieferungszonen 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 Einwirkungsbereich befindlichen Wohnnutzungen kommen kann.</p> <p>2. Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Die Stadt Altentreptow plant die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB ist die Ausweisung von</p>	<p>Zu II. 1. Immissionsschutz</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen ist nicht erforderlich, da keine Einwände erhoben wurden und die immissionsschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungs- und Ausführungsprozess berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 2. Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Nachweis des Vollzugs der ursprünglichen Kompensationsmaßnahme wird berücksichtigt und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich (B-Plan der Innenentwicklung), da die Änderung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG darstellt.</p> <p>Hinweis: Dem Umweltbericht des rechtskräftigen B-Plan der Stadt Altentreptow Nr. 42, Sondergebiet REWE Stralsunder Strasse“ ist zu entnehmen, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft der multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 31.289 KFÄ errechnet wurde. Da im Bereich des B-Plan keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden konnten (hierzu war die Fläche zu gering) entschied sich die Stadt Altentreptow, als Kompensationsmaßnahme für die Nutzung eines geeigneten Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone. Das geplante Vorhaben Neubau eines Verbrauchermarktes in der Ortslage Altentreptow liegt in der Landschaftszone „3- Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“.</p> <p>Die Befreiung von der Umweltprüfung entbindet nicht von der ursprünglichen Kompensation. Bisher ist der Vollzug der Kompensation nicht dem Landkreis mitgeteilt worden. Sofern noch nicht erfolgt hat diese im laufenden Verfahren zu erfolgen und ist auch dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Naturschutzbehörde, nachzuweisen.</p> <p><i>Artenschutz</i> Bereits im Februar 2024 hat die untere Naturschutzbehörde zum Artenschutz Stellung genommen. Da in der 1. Änderung keine neuen Aspekte hinzugekommen sind, behält diese Stellungnahme mit den gegebenen Auflagen ihre Gültigkeit.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte Vereidungsmaßnahmen umgesetzt werden:</p> <p><i>Gehölzrückschnitte, Bauzeitenregelung, Vergrämung</i> Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gebüschbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzbehebungen (wenn erforderlich) ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März</p>	<p>Landkreises Mecklenburgische Seenplatte entsprechend nachgewiesen. Eine Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p><i>Zum Artenschutz</i> Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes durch einen Artenschutzfachbeitrag (AFB) umfassend untersucht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf technische und bauliche Anpassungen (u. a. Gebäudehöhe, Baugrenzen) und führt nicht zu einer Erweiterung oder Intensivierung des Eingriffs. Die Stellungnahme bestätigt, dass bei Umsetzung der benannten Maßnahmen kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten ist. Die artenschutzrechtlichen Auflagen sind erforderlich, geeignet und verhältnismäßig, um den Schutz besonders und streng geschützter Arten sicherzustellen. Da die Maßnahmen bereits fachlich abgestimmt sind und die 1. Änderung keine neuen artenschutzrelevanten Wirkungen entfaltet, ergibt sich kein zusätzlicher Abwägungsbedarf. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen ergibt sich unmittelbar aus dem Fachrecht und ist nicht zwingend Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen, sondern</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zugewegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen umzusetzen. Sind seit der letzten Bautätigkeit innerhalb der Vogelbrutzeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.</p> <p><i>Insektenschutz</i> Aufgrund der Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Lockwirkung auf Insekten, ist aus artenschutzrechtlicher sowie – fachlicher Sicht bei der Lichtauswahl darauf zu achten, dass in der Beleuchtung nur wenige Blauanteile enthalten sind. Empfehlenswert sind insbesondere warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.</p> <p><i>Weinbergschnecken</i> Aufgrund des Nachweises der Weinbergschnecke südlich angrenzend zum Geltungsbereich ist der dortige Bereich vor dem Baubeginn auf Weinbergschnecken zu kontrollieren. Alle Weinbergschnecken im Randbereich des zukünftigen Baufeldes sind abzusammeln und in den angrenzenden Bereich des alten Dammes mit den Gehölzbeständen zu verbringen.</p> <p><i>Erhalt von Gehölzen</i> Die Gehölzbestände am Rand des Geltungsbereiches sind auch während und nach dem Bau des Verbrauchermarktes im Umfeld zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.</p> <p><i>Temporäre Abgrenzung von sensiblen Flächen</i> An der südlichen Baufeldgrenze ist während der Bauphase ein Biotopschutzzaun zu den südlich angrenzenden Flächen zu stellen. Auch der dortige Baumbestand ist innerhalb der Kronentraufe vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Bei diesem Areal handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotop auf dem ehemaligen Kleinbahndamm (DEM15799).</p> <p><i>Ökologische Baubegleitung</i> Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer</p>	<p>der Vollzugsebene zugeordnet. Ein artenschutzrechtlicher Abwägungskonflikt im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB liegt daher nicht vor.</p>

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

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Tiere zu vermeiden.</p> <p>3. Wasserwirtschaft Gegen das Vorhaben – wie beantragt – bestehen unter dem Gesichtspunkt des Gewässerschutzes keine Bedenken.</p> <p>Auflage: Vor Baubeginn ist durch den Vorhabensträger ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung über die geplante Versickerungsmulde und die gedrosselte Einleitung in das Gewässer II. Ordnung beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde zu stellen.</p> <p>Hinweise: Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG, bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten.</p> <p>4. Sachgebiet Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall Der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 stehen keine grundsätzlichen bodenschutz- und abfallrechtlichen Belange entgegen.</p> <p>Aufgrund bislang fehlender Aussagen zum Abfallrecht und Bodenschutz sollte die Begründung um die nachfolgenden Punkte ergänzt werden:</p> <p>Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</p>	<p>Zu II. 3. Wasserwirtschaft Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bestätigt ausdrücklich, dass der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Die formulierte Auflage zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrifft ausschließlich die nachgelagerte Genehmigungsebene und ist planungsrechtlich nicht festsetzungsbedürftig. Auch der Hinweis auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG hat deklaratorischen Charakter, da er lediglich auf bestehende gesetzliche Verpflichtungen verweist. Ein Konflikt zwischen der Planung und den Belangen des Gewässerschutzes ist nicht erkennbar. Ein abwägungsrelevanter Belang im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB liegt daher nicht vor.</p> <p>Zu II. 4. Sachgebiet Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bestätigt, dass der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine bodenschutz- oder abfallrechtlichen Belange entgegenstehen. Die angeführten Punkte stellen allgemeine Vorsorge- und Handlungspflichten dar, die sich aus dem Fachrecht ergeben und deren Einhaltung im Zuge der Bauausführung sicherzustellen ist. Da die Hinweise keine Änderung der planerischen Zielsetzung erfordern und keine abwägungsrelevanten Konflikte benennen, besteht kein Anpassungsbedarf an den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Anregung, die Begründung entsprechend zu ergänzen, ist sachgerecht und dient der Vollständigkeit und Klarstellung der Planunterlagen. Ein Abwägungskonflikt im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB liegt nicht vor.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut 10/2023) wird besonders hingewiesen.</p> <p>Bei der Errichtung von technischen Bauwerken wie Straßen, Wege oder Stellplätze sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung umzusetzen.</p> <p>Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.</p> <p>Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass während des gesamten Bauvorhabens die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.</p> <p>5. Brand- und Katastrophenschutz Zu dem o.g. Bebauungsplan gibt es aus Sicht des Brand- und Katastrophenschutzes keine Einwände. Laut unseren digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke 2026 nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.</p>	<p>Zu II. 5. Brand- und Katastrophenschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bestätigt ausdrücklich, dass der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Belange des Brand- und Katastrophenschutzes</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.</p> <p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hinweisen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwasser-einrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich.</p> <p>Weiterhin sind etwaige erforderliche Feuerwehr-Flächen auf den antragsgegenständlichen Flurstücken unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.</p>	<p>entgegenstehen. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung, zu Feuerwehrflächen sowie zum Umgang mit Kampfmitteln betreffen fachrechtliche und vollzugsbezogene Anforderungen, die im Rahmen der nachgelagerten Verfahren sicherzustellen sind. Diese Anforderungen gelten unabhängig vom Bebauungsplan und haben deklaratorischen Charakter. Ein planerischer Konflikt oder ein Abwägungsdefizit im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB ist nicht erkennbar.</p>
2.	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg</p>	11.02.2026	<p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Naturschutz, Wasser und Boden <i>Aus Sicht des Naturschutzes (Management NATURA 2000)</i></p> <p>Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb eines Abstandes von 300 m zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“. Durch mich wahrzunehmende Belange des Managements dieses Gebietes sind jedoch nicht betroffen. Für die Entscheidung über sowie ggf. die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zuständig.</p> <p>Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p> <p>Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft die Anpassung technischer und baulicher Rahmenbedingungen (u. a. Gebäudehöhe, Regenwasserbewirtschaftung) innerhalb eines bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die Lage des Plangebietes außerhalb des Natura-2000-Gebietes bleibt unverändert. Es werden keine Flächen des GGB „Tollensetal mit Zuflüssen“ in Anspruch genommen oder überplant. Der Hinweis auf mögliche Altlasten betrifft ebenfalls die Vollzugs- und Genehmigungsebene und ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu prüfen. Eine Berücksichtigung im Sinne einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da keine betroffenen Belange geltend gemacht wurden.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
3.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte Helmut-Just-Straße 2-4 17036 Neubrandenburg	02.02.2026	<p>Die Stadt Altentreptow hat am 04.10.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ in Kraft gesetzt. Planungsgegenstand war zum einen die Verlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes und zum anderen die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes. Zum Vorhaben hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung bereits mit Schreiben vom 30.11.2023 (Korrektur am 11.04.2024) eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Im Zuge der Baugrunduntersuchung hat sich gezeigt, dass technische und bauliche Änderungen notwendig sind. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans soll so die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe um 3 Meter festgesetzt werden und das System der Regenwasserbewirtschaftung angepasst werden. Darüber hinaus wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan überarbeitet, um die Anlieferungssituation funktional zu verbessern und die Parkplatzflächen effizienter zu nutzen. Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt. Die städtebauliche Zielsetzung der Ansiedlung eines REWE-Marktes und Drogeriemarktes zur Sicherung der Versorgung werden weiterhin verfolgt.</p> <p>Die aufgeführten Änderungen sind raumordnerisch nicht bedeutsam, so dass die landesplanerische Stellungnahme ihre Gültigkeit behält.</p> <p><i>Hinweis:</i> Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (AfRL MS) weist darauf hin, dass die untere Landesplanungsbehörde (hier: AfRL MS), gem. Punkt 9 im Anzeige-Erlass vom 22.01.2020, nach Abschluss der Planung über das entsprechende Ergebnis in Kenntnis zu setzen ist. Rechtswirksame Pläne sind in Kenntnis zu übergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bestätigt ausdrücklich, dass durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine neuen raumordnerischen Konflikte entstehen. Da die Änderungen nicht raumbedeutsam sind und die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, besteht kein erneuter landesplanerischer Prüf- oder Anpassungsbedarf. Der Hinweis zur Unterrichtung der unteren Landesplanungsbehörde nach Abschluss des Verfahrens betrifft das formelle Anzeige- und Kenntnisgabeverfahren und hat keinen Einfluss auf den materiellen Inhalt der Planung.</p>
4.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V Domhof 4/5 19055 Schwerin		<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Goldberger Straße 12 18273 Güstrow	12.02.2026	<p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 13.01.2026 keine Stellungnahme ab.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Ost,	19.01.2026	<p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
	Sb PPB 3 Barther Straße 72 18437 Stralsund		<p>Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre). Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 40 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T_NL_Ost_PTI_23_Betrieb_1@telekom.de</p>	<p>Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung beachtet. Geländeänderungen im Bereich der Leitungachsen, insbesondere Änderungen des Höhenprofils, werden mit der Telekom vor Baubeginn abgestimmt. Im Zuge von Baumaßnahmen freigelegte Telekommunikationslinien werden durch geeignete Maßnahmen geschützt und gesichert. Die Begründung wird hierzu redaktionell ergänzt. Änderungen an den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen der Planung sind nicht erforderlich.</p>
7.	Gemeinde Groß Teetzleben Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	
8.	Gemeinde Wildberg Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
9.	Gemeinde Pripsleben Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
10.	Gemeinde Wolde Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
11.	Gemeinde Gültz Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
12.	Gemeinde Burow Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
13.	Gemeinde Grapzow Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
14.	Gemeinde Grischow Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
15.	Gemeinde Brunn Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
16.	Gemeinde Neddemin Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
17.	Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH (GKU) Teetzlebener Chaussee 5 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
18.	Landesamt für innere Verwaltung Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	28.01.2026	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
19.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 29 63 53019 Bonn	05.02.2026	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
20.	Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz	20.01.2026	Der Geltungsbereich liegt an der Landesstraße L35 und erstreckt sich linksseitig bzw. westlich im Abschnitt 080 von km ca. 1,305 bis km ca. 1,430 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt sowie gleichzeitig an der Landesstraße L273 und erstreckt sich hier im Abschnitt 090 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Altentreptow rechtsseitig bzw. östlich von km ca. 0,815 bis km ca. 0,935. Geplant ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Errichtung eines REWE-Einzelhandels nördlich in Altentreptow. Mit der 1. Änderung soll die Gebäudehöhe von 19 auf 22 m NHN erhöht werden, da Baugrunduntersuchungen ergaben, dass es notwendig sei, das Gelände anzuheben. Es ist darauf zu achten, dass hierdurch kein Wasser auf die angrenzenden Landesstraßen gelangen kann (Zufahrt). Die Stellungnahme vom 13.12.2023 hat Bestand und gilt weiterhin. Die verkehrliche Erschließung erfolgt gemäß der Abstimmungen mit dem Straßenbauamt über die geplante Zufahrt an der Landesstraße L273.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz ist zustimmend und bestätigt, dass die Belange des Straßenbaulastträgers durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht neu oder zusätzlich betroffen sind. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden bereits im Ursprungsverfahren durch ein fachlich belastbares Verkehrsgutachten untersucht und als verträglich bewertet. Da die 1. Änderung keine verkehrsrelevanten Planinhalte modifiziert, besteht kein erneuter Untersuchungs- oder Anpassungsbedarf. Der Hinweis zur Vermeidung von Oberflächenwasserabfluss auf die Landesstraßen betrifft die Ausführungs- und Genehmigungsebene und verweist auf bestehende straßen- und wasserrechtliche Anforderungen. Er hat deklaratorischen Charakter und begründet keinen Änderungsbedarf am Bebauungsplan. Ein abwägungsrelevanter Konflikt im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB liegt daher nicht vor. Die Hinweise werden im weiteren Genehmigungs- und Ausführungsprozess beachtet. Eine Änderung oder

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Bei Beachtung der genannten Punkte stimmt das Straßenbauamt Neustrelitz der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Altentreptow mit dem Stand Oktober 2025 zu.	Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.
21.	Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund	09.02.2026	<p>Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</p> <p>Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
22.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V Graf-Yorck-Straße 6 19061 Schwerin	15.01.2026	<p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>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.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme stellt klar, dass das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei M-V nicht Träger abwägungsrelevanter öffentlicher Belange im vorliegenden Verfahren ist. Die Hinweise zu Brand-, Katastrophen- und Kampfmittelbelangen haben deklaratorischen Charakter, da sie lediglich auf bestehende gesetzliche Zuständigkeiten und Pflichten verweisen, ohne neue Anforderungen an die Bauleitplanung zu stellen. Da weder Einwände erhoben noch planungsrelevante Konflikte benannt werden, liegt kein Abwägungsbelang im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vor. Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.
23.	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Katharinenstraße 48 17033 Neubrandenburg	02.02.2026	Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen bzw. Hinweise zum vorliegenden Planungsstand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag												
24.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg Neustrelitzer Straße 121 17033 Neubrandenburg	19.01.2026	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des o. g. Vorhabens kein vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Modernisierung der Staatshochbau- und Liegenschaftsverwaltung M-V vom 24.09.2019 nicht zum Landesvermögen des SBL Neubrandenburg gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltung erfolgt ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung im Sinne einer Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich, da keine betroffenen Belange geltend gemacht wurden.</p>												
25.	GDMcom Maximilianallee 4 04129 Leipzig	20.01.2026	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="719 858 1451 938"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p><i>ONTRAS Gastransport GmbH</i> <i>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</i></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang													
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein													
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein													

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p><i>Auflage:</i> 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.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><i>Weitere Anlagenbetreiber</i> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	
26.	50Hz Transmission GmbH TG-Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin	14.01.2026	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>
27.	Landesforst M-V AdÖR Forstamt Stavenhagen Am Schloss 9 17153 Ivenack		<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	
28.	Wasser- und Bodenverband Untere Tollense – Mittlere Peene Anklamer Straße 10 17126 Jarmen	20.01.2026	<p>Seitens des Verbandes bestehen zur genannten Baumaßnahme keine Bedenken, da gemäß Planunterlagen im Ausführungsbe- reich keine Gewässer 2. Ordnung berührt oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Grundsätzlich fordern wir als Wasser- und Bodenverband, dass ein beidseitiger, bebauungsfreier und unbepflanzter Korridor an Gewässern von 10 m einzuhalten ist. Ein mögliches Vorhandensein von Drainageleitungen ist bei den jeweiligen Flächeneigentümern in Erfahrung zu bringen. Der beschriebene Drosselablauf der vorgesehenen Muldenversickerung entwässert in ein vorhandenes Grabensystem. Dabei handelt es sich nicht um Gewässer 2. Ordnung. Eine Gewässerbenutzung in Form einer Einleitung ist</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bestätigt ausdrücklich, dass aus Sicht des Wasser- und Bodenverbandes keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Die zusätzlich formulierten Hinweise haben deklaratorischen Charakter und verweisen auf bestehende gesetzliche Vorgaben des Wasserrechts sowie auf die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde im Rahmen späterer Genehmigungen. Da weder eine Betroffenheit von Gewässern 2. Ordnung noch eine genehmigungspflichtige Gewässerbenutzung planungsrechtlich begründet wird, liegt kein abwägungsrelevanter Konflikt im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vor. Die Hinweise sind im weiteren</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			den Planunterlagen daher nicht zu entnehmen. Anderenfalls wäre eine Genehmigung gesondert zu beantragen. Sollte die geplante Maßnahme geändert oder erweitert werden, so ist unser Verband erneut zu beteiligen. Diese Stellungnahme stellt keine Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Sie kann jedoch zu deren Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises mit herangezogen werden.	Planungs- und Genehmigungsverlauf zu beachten, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.
29.	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Vorpommern, Kundenzentrum (Portal) Hasenwinkel 5 17438 Wolgast		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
30.	Handwerkskammer Ostmecklenburg- Vorpommern Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg	14.01.2026	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum angefragten Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen keine Einwände erhoben werden. Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren wird nicht als notwendig erachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
31.	GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich GNL Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel	15.01.2026	Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
32.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
33.	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordost An der Autobahn 111		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

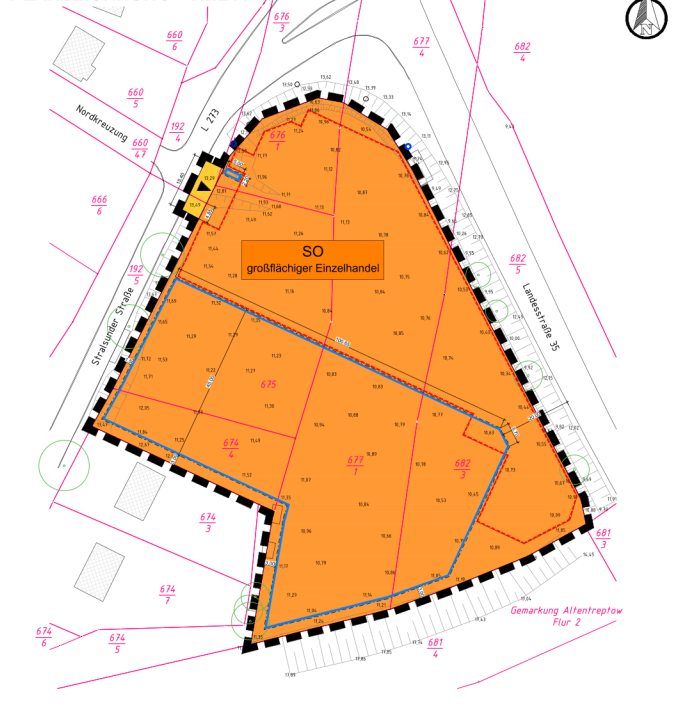
lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
	16540 Hohen Neuendorf OT Stolpe			
34.	Bundesnetzagentur Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
35.	Deutsche Bahn AG DB-Immobilien, Region Ost Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
36.	ONTRAS VNG Gastransport GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
37.	Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 6 18436 Stralsund		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
38.	Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle Ost Steglitzer Damm 117 12169 Berlin	22.01.2026	Das Bundeseisenbahnvermögen hat keine Einwendungen das o. g. Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
39.	Eisenbahn-Bundesamt Pestalozzistr. 1 19053 Schwerin	19.02.2026	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
40.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Direktion Rostock Bleicherufer 21 19053 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
41.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
	und Fischerei M-V Thierfelderstr. 18 18059 Rostock			
42.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 19061 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
43.	EWE Netz GmbH NR Brandenburg/Rügen Rotenseestraße 48 18528 Bergen	06.02.2026	EWE Netz GmbH, Oldenburg Sie möchten, eine Stellungnahme zu Ihrem Bebauungsplan? Im Prinzip gerne – doch in Ihrem Postleitzahlenbereich sind wir aktuell nicht Ihr Netzbetreiber. Bitte wenden Sie sich daher an den Netzbetreiber vor Ort.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
44.	Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH (Portal) Am Koppelberg 15 17461 Greifswald		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
45.	Stadt Neubrandenburg Postfach 110255 17042 Neubrandenburg	04.02.2026	Die Stadt Altentreptow beabsichtigt mit der ersten Änderung des o.g. Bebauungsplanes die Anpassung technischer und baulicher Rahmenbedingungen, welche sich aus vertiefenden Untersuchungen sowie dem Fortschreiten des Planungsstandes ergeben haben. Von der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wahrzunehmende Belange sind von der ersten Änderung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

SATZUNG DER STADT ALTENTREPTOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 42 "SONDERGEBIET REWE STRALSUNDER STRASSE"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Hinweis

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

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Naturversorgung. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Ausnahmsweise können Schrank- und Spieserwirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büroräumlichkeiten und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Auf den Dachflächen ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie (Solaranlage) zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,80 begrenzt.
- Die betriebsbezogene Verkaufsfläche wird auf 2.000 m² begrenzt.
- Die innerhalb des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 22,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.
- Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 90 m Länge zulässig sind.

2. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBAuO M-V

- Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.
Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBAuO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBAuO M-V).

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
SO Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauNVO
 Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 2016 als unterem Höhenbezugspunkt
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 Baugrenze
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 private Straßenverkehrsfläche § 11 Abs. 3 BauNVO
 Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Umgrenzung von Stellplätze
 Zweckbestimmung: St Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Bemaßung in Meter
 3,00
 0,75
 vorhandene Böschung
 vorhandener Baum

III. Nachrichtliche Übernahme

- Linie Anbauverbotzone § 31 StrWg-MV

Katstervermerk

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 08.10.2024 durch die Stadtvertretung gefasst.

Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zutreffende Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V (LPlO) am 13.01.2026 informiert worden.

Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin

3. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtvertretung hat am 09.12.2025 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Die Begründung wurde gebiligt und ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt.

Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin

4. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, mit der Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2026 bis 13.02.2026 auf der Internetseite der Stadt Altentreptow unter <https://www.altentreptow.de/verwaltung/Bauen-Wohnen/Geodaten-F-PI%3%A4ne-B-PI%3%A4ne/> und dem zentralen Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht.

Zusätzlich konnten die Planunterlagen während der Dienststunden im Amt Treptower Tollenswinkel, Baumrt, Rathausstraße 1, 17037 Altentreptow eingesehen werden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte örtlich durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes, dem Amtskurier am 02.01.2026 sowie zusätzlich unter der o.g. Internetadresse.

In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin

5. Abwägung- und Satzungsbeschluss

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

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebiligt.

Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin

6. Ausfertigung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf der Grundlage und entsprechend des Inhalts des Beschlusses der Stadtvertretung vom ausgefertigt.

Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin

7. Bekanntmachung

Die Satzung der 1. Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollenswinkel dem "Amtskurier" örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Altentreptow, den Siegel Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baumutzungsverordnung (BaunVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalarverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalarverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 270, 351) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130, 136)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)
- Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

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

Plangrundlage

Amtlicher Lageplan zum Baunrtrag des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) André Borutta, 17034 Neubrandenburg vom September 2025
 Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

Übersichtskarte



Stadt Altentreptow

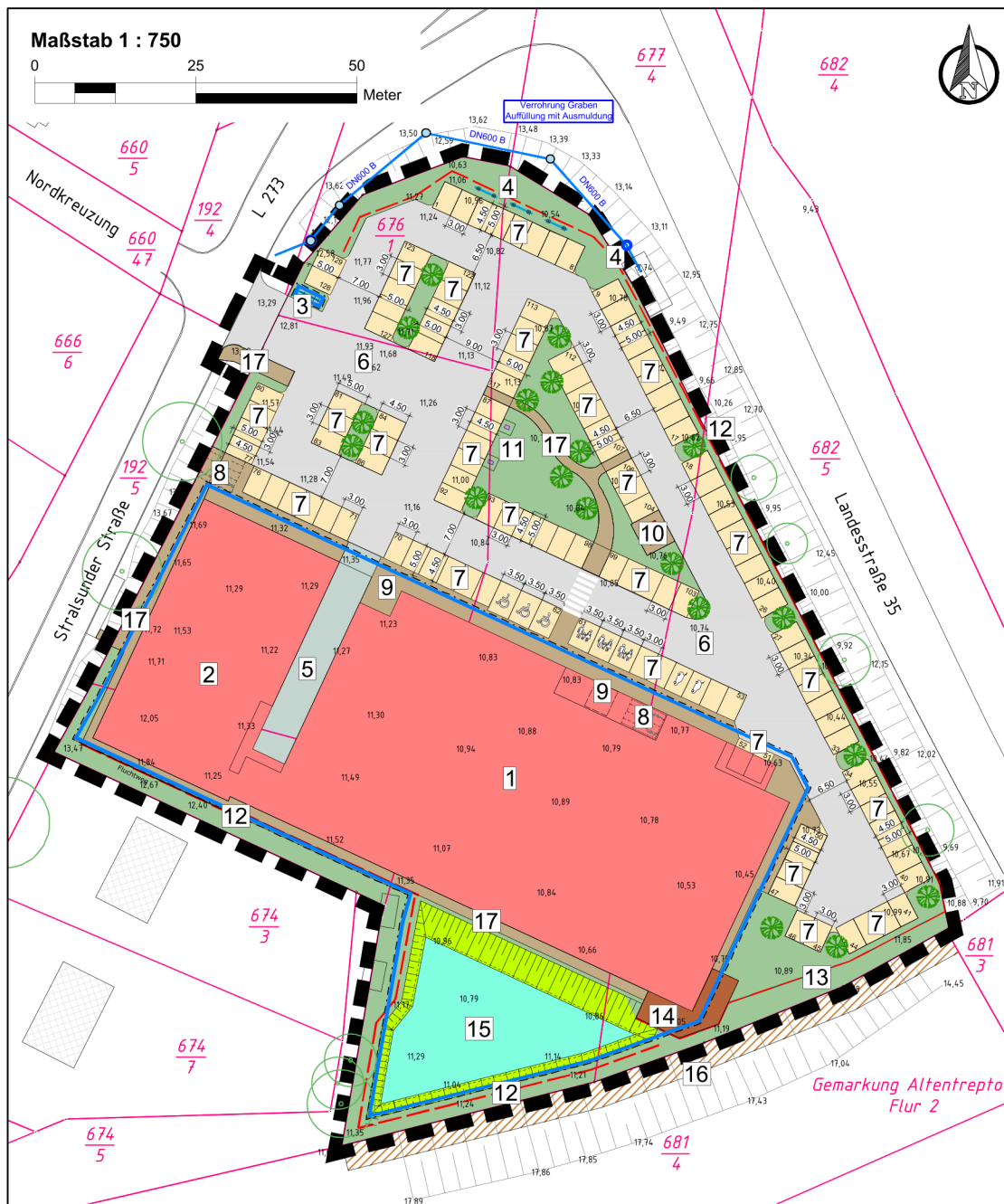
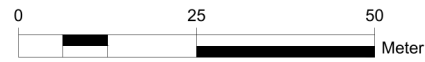
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB

Satung - Stand April 2026



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

Maßstab 1 : 750



Vorhabenbeschreibung

- 1 REWE-Verbrauchermarkt**
 - Bruttogrundfläche: 2.666 m²
 - Verkaufsfläche von 1.870 m²
 - Dach des Hauptbaukörpers: Flachdach mit 1,5% Gefälle
- 2 Rossmann-Drogeriefachmarkt**
 - Bruttogrundfläche: 882 m²
 - Verkaufsfläche: 692 m²
- 3 Werbepylon**
 - beleuchteter, freistehender Werbepylon
- 4 Werbetafel**
- 5 Anlieferung**
 - dient zur Anlieferung der Waren mit LKW
 - Anlieferungsrampe und Anlieferungsbereich mit Asphalt oder Beton befestigt
 - Anlieferungsbereich massiv als Mauerwerks- oder Stahlbetonkonstruktion
 - Fassadenoberfläche in Putz
- 6 Verkehrsflächen**
 - Ein- und Ausfahrten mind. 10 m breit und trichterförmig nach außen geöffnet
 - Bordsteine abgesenkt
 - Zufahrt zum Grundstück und auf das Grundstück in Asphalt oder Beton
- 7 Parkstellflächen**
 - 129 Kundenparkplätze
 - Ungefaste Betonformsteine, Farbe Anthrazit
 - Stellplatzgröße mind. 3,00 m x 5,00 m
 - davon 3 Behindertenparkplätze und mind. 3 Eltern/Kind-Parkplätze in Eingangsnähe
 - Kundenparkplatz auf gleichem Niveau wie Verkaufsraum
- 8 Fahrradstellplätze**
- 9 Einkaufswagen**
- 10 Trafo**
 - Anschluss erfolgt in Mittelspannung
- 11 Ladesäulen**
- 12 Spundwand mit Abstürzsicherung (optional) OK 13,30 m NHH**
- 13 Stützwand mit Abstürzsicherung (optional) OK 13,50 m NHH**
- 14 Technikbereich, Kies**
- 15 Mulde - Rigole**
- 16 Geländeverschnitt - Bereich für Höhenangleichung durch Anschüttung**
- 17 Gehwege**
 - Gehwege werden abgesenkt ausgeführt

Kurzbeschreibung der Grundstücksentwässerung:

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird im freien Gefälle in eine Mulde-Rigole hinter dem Gebäude geleitet. Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt über eine 30 cm starke belebte Bodenzone. Der Abstand von 1 m zum Bemessungsgrundwasserstand ist eingehalten. Es wird versucht so viel Niederschlagswasser wie möglich auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitbeschränkung von 3,3 l/s vom Straßenbauamt Neustrelitz liegt vor. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage wurde gemäß DWA-A 138 -1 mit einem Drosselabfluss von 3 l/s durchgeführt (sh. Anlage). In der Mulde-Rigole liegt ausreichend Rückstauvolumen vor. Der Überflutungsnachweis wurde erbracht. Die Schmutzwasserentwässerung und Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Netz. Die Regenwasserableitung erfolgt gedrosselt in das bestehende Grabennetz.

Hinweis

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

Plangrundlage

Lageplan des ITN Ing. - Büro für Tiefbau Noack, Parkerweg 7a, 12685 Berlin vom Oktober 2025 (Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016)

Vorhaben- und Erschließungsplan

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 "Sondergebiet REWE Stralsunder Straße" der Stadt Altentreptow

Stand April 2026



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

Stadt Altentreptow

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Begründung – Satzung, April 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Plangrundlagen	4
2.3	Rechtsgrundlagen	4
3.	AUSGANGSSITUATION	5
3.1	Übergeordnete Planungen	5
4.	PLANUNGSINHALT	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.	AUSWIRKUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	6
6.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Stadt Altentreptow hat durch Bekanntmachung vom 04.10.2024 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ in Kraft gesetzt. Planungsgegenstand war zum einen die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines REWE-Verbrauchermarktes und sowie zum anderen die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachmarktes im Planungsraum.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ verfolgt die Stadt Altentreptow das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des bereits beschlossenen Einzelhandelsvorhabens unter Berücksichtigung geänderter technischer und baulicher Rahmenbedingungen zu schaffen.

Im Zuge der vertieften Baugrunduntersuchungen hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Bodenverhältnisse eine **Anhebung des Geländes** erforderlich machen, um eine standsichere Gründung und eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist eine Erhöhung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 3,0 m erforderlich.

Die ursprünglich geplante Regenwasserbewirtschaftung über Rückhaltebecken wird durch ein **Mulde-Rigole-System** ersetzt, das eine dezentrale Versickerung mit gedrosselter Einleitung in das bestehende Grabennetz vorsieht.

Darüber hinaus wurde der **Vorhaben- und Erschließungsplan überarbeitet**, um die **Anlieferungssituation funktional zu verbessern** und die **Parkplatzflächen effizienter zu nutzen**. Durch die optimierte Flächenaufteilung konnten zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, wodurch die Kundenfreundlichkeit und die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Standortes erhöht werden.

Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt. Die städtebauliche Zielsetzung – die Ansiedlung eines REWE-Verbrauchermarktes und eines Rossmann-Drogeriemarktes zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung – wird weiterhin verfolgt.

Änderungen an den Grundzügen der Planung bzw. zur Art der baulichen Nutzung sind hingegen nicht erforderlich.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow soll im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die dazu notwendigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Eine Voraussetzung ist, dass die in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorgesehene Erhöhung der maximalen Höhe baulicher Anlagen begründet keine UVP-Pflicht.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter. Die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Natura 2000-Gebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

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

Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Mit der geplanten Änderung ist dies ebenfalls nicht gegeben.

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat in der Sitzung am 08.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,2 ha und umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ und die einbezogenen Flurstücke 192/5, 192/4, 676/3, 674/4, 675, 676/1, 677/1 und 682/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.

2.2 Plangrundlagen

- Rechtskräftige Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

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

Die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow berührt nicht die Grundzüge der Planung, darum ergeben sich keine neuen, bisher unberücksichtigten raumordnerischen Belange.

4. Planungsinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.42 betrifft ausschließlich die Anpassung der Höhenfestsetzung im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs.3 BauNVO.

Die ursprünglich festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 19,00m NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 wird auf 22,00m NHN angehoben. Hintergrund dieser Änderung sind die vorhandenen Bodenverhältnisse, die eine Anhebung des Geländes erforderlich machen, um eine standsichere Gründung und eine funktionale Regenwasserbewirtschaftung zu gewährleisten.

Die zulässige betriebsbezogene Verkaufsfläche bleibt unverändert auf 2.000 m² begrenzt. Diese Verkaufsflächenbegrenzung bezieht sich auf die jeweils betriebsbezogene Verkaufsfläche eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes. Eine betriebsübergreifende oder gesamtvorhabenbezogene Summenbegrenzung der Verkaufsflächen ist damit nicht verbunden. Mit dieser planungsrechtlichen Steuerung soll die Ansiedlung mehrerer eigenständiger Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden, die jeweils innerhalb der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze liegen. Diese Grundentscheidung entspricht der Konzeption des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 und wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

Ebenso bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 bestehen. Die Bauweise wird weiterhin als offene Bauweise mit der Möglichkeit von Gebäudelängen über 50m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung erfolgt unter Berücksichtigung des neuen Geländeniveaus und stellt sicher, dass die baulichen Anlagen auch nach Geländeanhebung innerhalb der städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung bleiben. Die zulässige Höhe für Werbeanlagen (z.B. Pylon) bleibt bei 26,50m NHN. Änderungen an den Grundzügen der Planung bzw. zur Art der baulichen Nutzung sind hingegen nicht erforderlich.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Änderung rot markiert)

1. Die innerhalb des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von **22,00 m NHN** im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.

4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB besteht im vereinfachten Verfahren keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bei 0,8 bleibt und keine Erweiterung der zulässigen Grundfläche erfolgt, ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Änderung betrifft ausschließlich die Anpassung der Höhenfestsetzung zur Berücksichtigung des neuen Geländeniveaus, ohne die überbaubare Grundstücksfläche zu vergrößern oder zusätzliche Versiegelungen zu verursachen. Damit bleibt der Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft gegenüber der bisherigen Planung unverändert. Die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG ist bereits vollständig erfüllt, da die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelungsbilanz nicht erhöht werden. Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5. Auswirkung der Bebauungsplanänderung

5.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Kurzbeschreibung der Grundstücksentwässerung:

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird im freien Gefälle in eine Mulde-Rigole hinter dem Gebäude geleitet. Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt über eine 30 cm starke belebte Bodenzone. Der Abstand von 1 m zum Bemessungsgrundwasserstand ist eingehalten.

Es wird versucht so viel Niederschlagswasser wie möglich auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitbeschränkung von 3,3 l/s vom Straßenbauamt Neustrelitz liegt vor. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage wurde gemäß DWA-A 138 -1 mit einem Drosselabfluss von 3 l/s durchgeführt. In der Mulde-Rigole liegt ausreichend Rückstauvolumen vor. Der Überflutungsnachweis wurde erbracht. Die Regenwasserbehandlung erfolgt über die belebte Bodenzone (30 cm Dicke).

Die Schmutzwasserentwässerung und Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Netz. Die Regenwasserableitung erfolgt gedrosselt in das bestehende Grabennetz.

Hinweis Telekommunikationsinfrastruktur

Die Telekom Deutschland GmbH hat mitgeteilt, dass sich am westlichen Rand des Planungsraumes, entlang der Stralsunder Straße, Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG befinden.

Gegen die Planung bestehen seitens der Telekom keine Einwände, sofern die jederzeitige Durchführung von Unterhaltungs-, Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Telekommunikationsnetz gewährleistet bleibt. Die vorhandenen TK-Linien sollen möglichst unverändert in ihrer bestehenden Lage verbleiben und nicht überbaut werden. Geländeänderungen im Bereich der Leitungsachsen, insbesondere Änderungen des Höhenprofils, sind mit der Telekom abzustimmen.

Im Zuge von Baumaßnahmen freigelegte Telekommunikationslinien sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Die übliche Verlegetiefe beträgt innerorts ca. 40 cm und außerorts bis zu 90 cm, wobei abweichende Tiefenlagen möglich sind. Erforderliche Sicherungs- oder Verlegemaßnahmen sind rechtzeitig bei der Telekom zu beantragen, um eine ordnungsgemäße Prüfung der Kostentragung und gegebenenfalls die vertragliche Regelung zu ermöglichen.

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 beruht auf den Regelungen des § 12 BauGB. Die Umsetzung des Vorhabens wird durch einen zwischen der Stadt Altentreptow und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag gesichert. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere zur fristgerechten Durchführung des Vorhabens einschließlich der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der bestehende Durchführungsvertrag durch eine 2. Änderung fortgeschrieben und an die geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Der Abschluss der 2. Änderung des Durchführungsvertrages erfolgt vor dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes und stellt sicher, dass die Voraussetzungen des § 12 BauGB weiterhin erfüllt sind.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Satzung, wird jedoch in der Begründung berücksichtigt, soweit seine Inhalte für das Verständnis der Planung und die planerische Abwägung von Bedeutung sind.