Stadt Altentreptow

Vorlage federführend: **Bau, Ordnung und Soziales**	Vorlage-Nr: Datum: Verfasser: Fachbereichsleiter/-in:	01/BV/894/2018 26.11.2018 Holz, Kevin Ellgoth, Claudia

Bebauungsplans Nr.25 "Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - ohne Umweltbericht
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	20.12.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
Ö	09.01.2019	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	22.01.2019	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 20.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.25 „Wohnen am Holländer Gang“, im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - aufzustellen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele und Zwecke angestrebt: Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bau von bis zu zwei Wohnhäusern, gegenüber einer bereits bestehenden Wohnbebauung, am Holländer Gang.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 03.07.2018 in der Zeit vom 01.10.2018 bis zum 02.11.2018 öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Bedenken bzw. Hinweisen müssen durch die Stadtvertretung geprüft und abgewogen werden. Das Abwägungsergebnis ist mitzuteilen.
Von privater Seite wurden keine Einwände erhoben.

Die Abwägungsergebnisse sind in der Anlage zusammengestellt und werden in die zur Sitzung der Stadtvertretung vorliegenden Planunterlagen bereits eingearbeitet sein. Inhaltliche Änderungen der Planung (= Festsetzungen in der Planzeichnung A und dem Textteil B) haben sich dabei ergeben. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Der Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang“ hat somit die Satzungsreife erlangt.

2. Beschlussvorschlag:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang“ vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden von der Stadtvertretung mit dem als Anlage beigefügten Ergebnis abgewogen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses. Das Ergebnis wird den Einsendern schriftlich mitgeteilt.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang“, gelegen im Holländer Gang, in der vorliegenden Fassung vom November 2018 als Satzung beschlossen.

3. Die beiliegende Begründung vom November 2018 wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan mit Begründung, während der Dienststunden, eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Anlage/n:

- Planzeichnung
- Begründung zum Bebauungsplan
- Abwägungsprotokoll mit Abwägung

SATZUNG DER STADT Altentreptow über den
Bebauungsplan Nr.25 "Wohnen am Holländer Gang"

Aufgrund des § 10 und §13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom (Datum) folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnen am Holländer Gang" erlassen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Norden und Süden an die Grundstücke mit Garagenbebauung, im Westen an den Holländer Gang und der gegenüberliegenden Wohnbebauung und im Osten an die Grundstücke, die zum Randkanal angrenzen. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.270m² und umfasst das Flurstück 7 der Gemarkung Altentreptow, Flur 10

Teil A: Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

0.3 — Grundflächenzahl als Höchstwert — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchtsmaß — § 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen — §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — §23 Abs. 3 BauNVO

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

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße bzw. private Zufahrt — §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereich — §9 Abs. 7 BauGB

14.00 — Bemaßung in Metern

6. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Nebengebäude

64/1 — Flurstücksbezeichnung

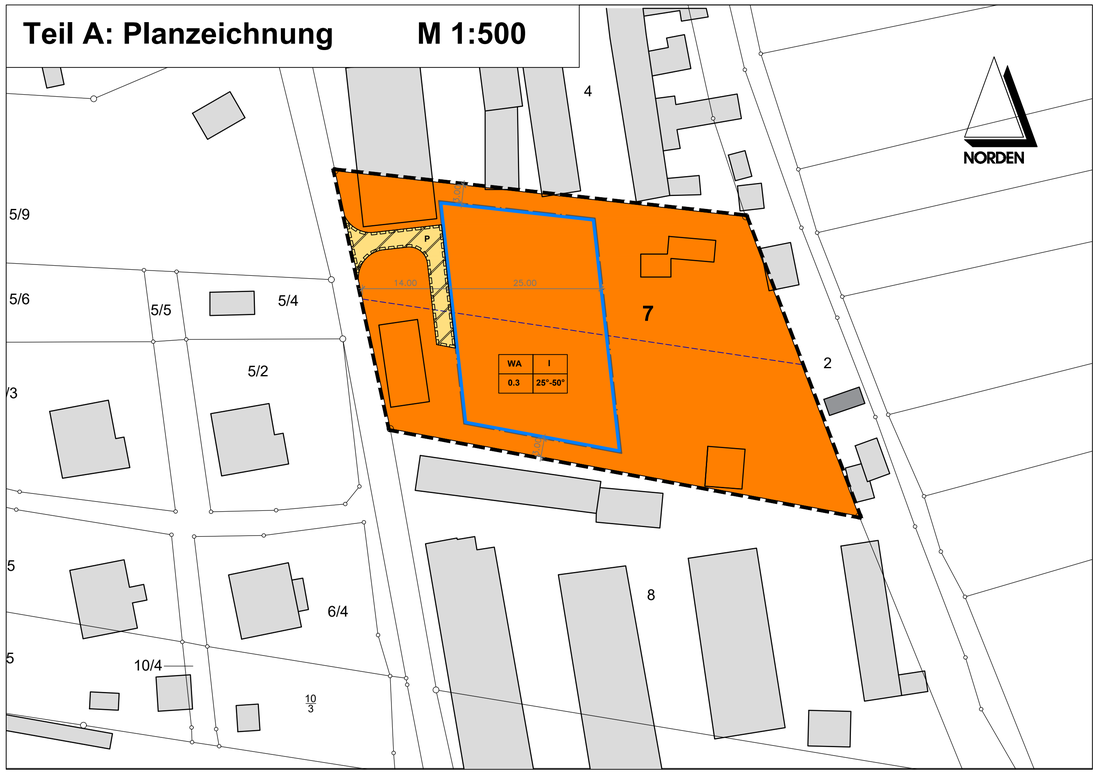
vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksaufteilung (unverbindlich)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	zulässige Dachneigung

Nutzungsschablone

Teil A: Planzeichnung M 1:500



Text (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußboden beträgt 0,00m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf dem Baugrundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Entwässerung einzuleiten. Flächen für Wege, Parkplätze, Stellplätze und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu erstellen (Öko- oder Sickerpflaster) oder als wassergebundene Fläche.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Hauptsatzung der Stadt Altentreptow in der aktuellen Fassung

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es ist pro Baugrundstück durch den Grundstückseigentümer mindestens 1 heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfängen von 12-14cm gemessen in 1m Höhe zu verwenden.

Pflanzliste:

Großkronige Bäume:

- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer plantanoides
- Hainbuche	Carpinus betulus(als Baum- u. Heckenpfl.)
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Echte Walnuss	Juglans regia
- Sandbirke	Betula pendula
- Stieleiche	Quercus robur
- Silberweide	Salix alba
- Winterlinde	Tilia cordata
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

Kleinkronige Bäume:

- Rotdorn	Crataegus laevigata
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Wildbirne	Pyrus communis
- regionaltypische Obstgehölze in Sorten	

Hinweise

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei eventueller Vergabe von Bauaufträgen (z.B. Bauabbruch, Ausschachtung, Entsiegelung, u. a.) sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen, dass für die Entdeckung von Bodendenkmälern eine Anzeigepflicht besteht.

Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 20.02.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im im Amtskurier des Amtes Treptower Tollensewinkel am 23.03.2018 erfolgt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz am 22.3.2018 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

3. Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 03.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und mit der Begründung zur Auslegung bestimmt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2018 bis zum 2.11.2018 während folgender Zeiten

Mo/Mi/Do 9.00 - 16.00 Uhr
Di 9.00 - 18.00 Uhr
Fr 9.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am ....., ortsüblich bekanntgemacht worden.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

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

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den ..... Referatsleiter Kataster und Vermessung

13. Der Beschluss über den 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 durch Abdruck im Amtskurier des Amtes Treptower Tollensewinkel am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

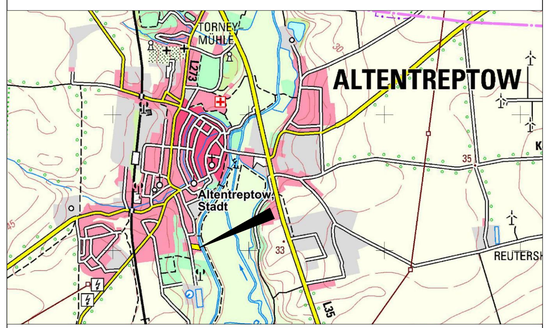
Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

Stadt Altentreptow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnen am Holländer Gang"

(Gemarkung Altentreptow, Flur 10, Flurstück 7)

Satzung — November 2018

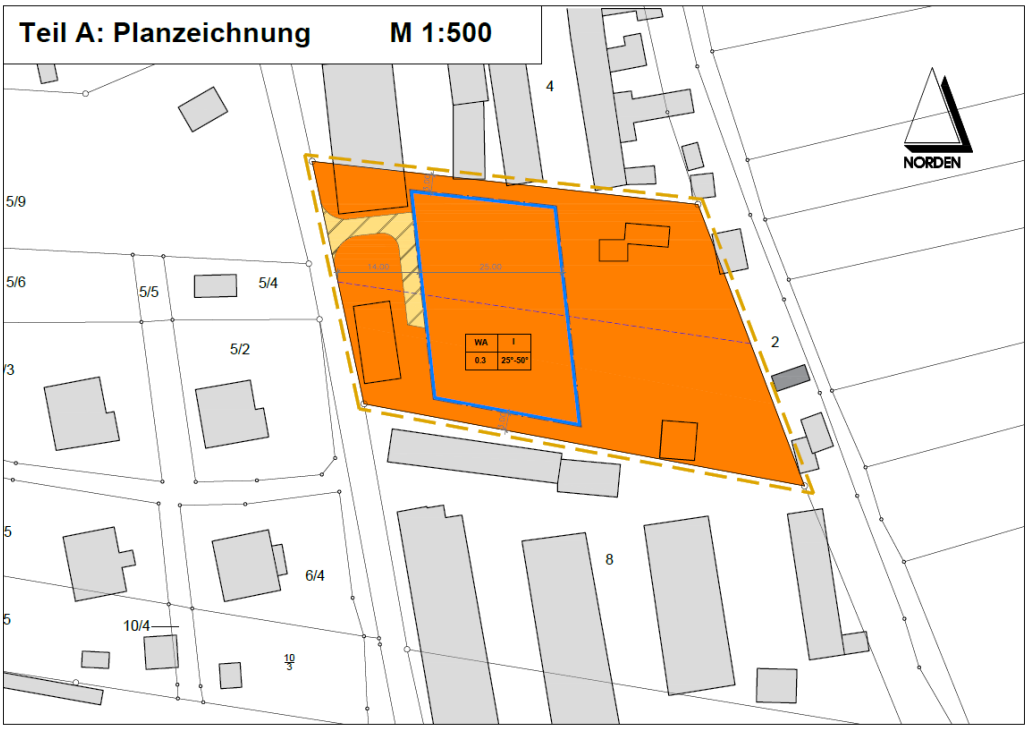


Übersichtskarte

M.KÖTH
Architektur + Ingenieurbüro GmbH
Poststr. 14, 17087 Altentreptow, Tel.: 03961/229930 Fax: 2299320, internet: www. aib-koeth.de, e-mail:aib-koeth@t-online.de

Stadt Altentreptow

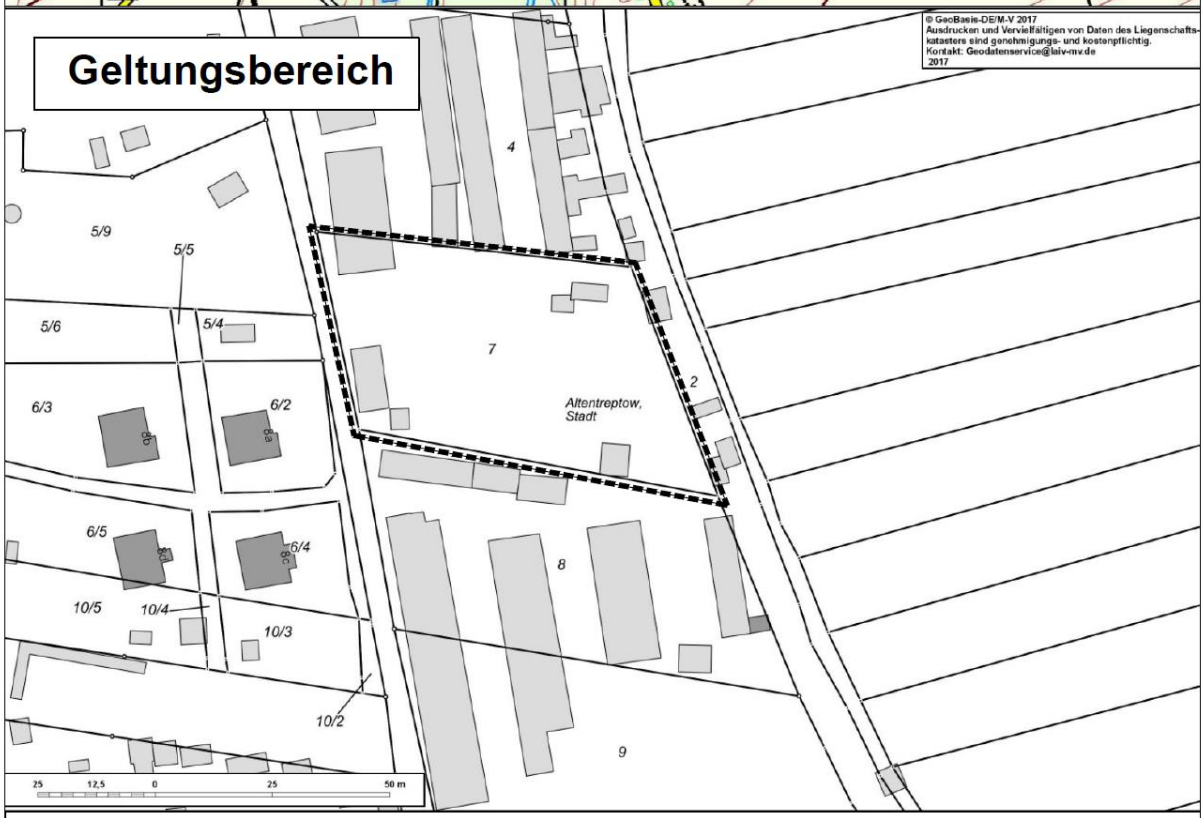
Begründung zum Bebauungsplan Nr.25 „Wohnen am Holländer Gang“



Planverfasser: **Altentreptow, November 2018**

M. KÖTH
Architektur + Ingenieurbüro GmbH

Poststr. 14, 17087 Altentreptow
Tel. 03961229930
Fax. 039612299320
Email: mk@architekt-koeth.de
internet: www.architekt-koeth.de



Bebauungsplan Nr. 25 " Wohnen am Holländer Gang"
der Stadt Altentreptow
Ausgrenzung

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Altentreptow "Wohnen am Holländer Gang"

Stand: Rechtswirksam mit Bekanntmachung am xx.xx.2018

Inhaltsverzeichnis Seite

1	Aufstellungsbeschluss	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Anlass und Ziel der Planung	4
4	Grundlagen der Planung	5
4.1	Rechtsgrundlagen	5
4.2	Planungsgrundlagen	6
4.3	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	7
4.4	Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	7
5	Beschaffenheit des Plangebietes und der Umgebung - Bebauung, Nutzung - Verkehr - Leitungsbestand, Versorgungsanlagen	8
6	Erschließung	8
7	Ver- und Entsorgung	8
8	Brandschutz	9
8	Bodenverhältnisse und Topographie	9
9	Denkmalschutz	9
10	Naturschutz/ Umwelt/ Artenschutz	9
11	Altlasten	9
12	Art und Umfang der geplanten Bebauung	10
13	Planvollzug	10

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 20. Februar 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.25 „Wohnen am Holländer Gang“, im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet liegt im Süden der Stadt Altentreptow. Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Norden und Süden an die Grundstücke mit Garagenbebauung, im Westen an den Holländer Gang und der gegenüberliegenden Wohnbebauung und im Osten an die Grundstücke, die zum Randkanal angrenzen. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.270m² und umfasst das Flurstück 7 der Gemarkung Altentreptow, Flur 10.

im Norden: die Grenzen des Flurstück 4
im Osten: die Grenzen des Flurstück 2
im Süden: die Grenzen des Flurstück 8, sowie
im Westen: die Grenzen der Flurstücke 91/4,
(alle Flurstücke Gemarkung Altentreptow, Flur 10)

3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst die Fläche zwischen den Garagenkomplexen im Holländer Gang, gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung, zwischen Holländer Gang und Randkanal gelegen. Die Fläche wird derzeit vom Eigentümer als Gartengrundstück genutzt und ist mit Garagen und Nebengebäuden bebaut.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung, auf dem im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstück, geschaffen werden.

Das Angebot von attraktiven Baulandflächen in Altentreptow ist begrenzt.

Ziel der Planung ist es, neue Baulandflächen für den Eigenheimbau auszuweisen. Ziel ist es, diesen Standort weiter zu entwickeln und attraktive Wohnbauflächen vorzuhalten.

Durch die bereits vorhandene Anbindung an den Holländer Gang und die gegenüberliegende Wohnbebauung ist die verkehrliche und mediale Erschließung bereits abgesichert.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bau von bis zu 2 Wohnhäusern gegenüber von bereits bestehender Wohnbebauung am Holländer Gang.

Die weiteren Potenzialflächen/ Garagenkomplexe in der näheren Umgebung sind ebenfalls im Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbauflächen ausgewiesen.
Die Umsetzung ist erst nach Aufgabe der Nutzung der Garagenkomplexe möglich und ist zurzeit nicht umsetzbar.
Nach der Aufgabe der Nutzungen wird gegebenenfalls der Bebauungsplan Nr. 25 erweitert bzw. ein neuer Bebauungsplan für die zukünftige Nutzung der Potenzialflächen als Wohnbauflächen erstellt und die gesamte Siedlungsstruktur geordnet.

Die Gemeinden und Städte sind dazu angehalten, insbesondere die Nachverdichtung innerhalb der Gemeinden und Städte mit Wohnungsbaumaßnahmen besonders voranzubringen. Hierfür hat der Gesetzgeber auch ein neues Planungsinstrumentarium entwickelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB)

4. Grundlagen der Planung

4.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutz-gesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

-**Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

-**Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

4.2. Planungsgrundlagen

Kataster
GDI-MV Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-WMS)
Stand Kataster: November 2018

Die Planungsabsichten wurden durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte, mit Schreiben vom 10.04.2018 beurteilt, nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Gemäß Programmsatz 3.2.3(1) Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) ist der Stadt Altentreptow die Funktion eines Grundzentrums zugeschrieben. Grundzentren sollen als Ankerpunkte zur Daseinsvorsorge in den Ländlichen Räumen gesichert, entwickelt und ausgebaut werden.
Raumordnerische Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielen darauf ab, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
Nach Programmsatz 4.1(4) ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)
Des Weiteren ist festgelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (Programmsatz 4.1(6) RREP MS)

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet des Grundzentrums Altentreptow. Östlich der Straße Holländer Gang soll auf einer Brachfläche zwischen zwei Garagenkomplexen Baurecht für zwei Wohnhäuser geschaffen werden.
Es wurde festgestellt, dass sich das Vorhabengebiet in Anbindung zur bebauten Ortslage eines Zentralen Ortes befindet und der Verdichtung eines bebauten Gebietes dient. Somit berücksichtigt die Planung die Programmsätze 4.1(2), 4.1(4) und 4.1(6) des RREP MS hinreichend.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang" ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Altentreptow als Fläche W (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Folglich wird mit der Umsetzung des B-Plans dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB, welches besagt, dass B-Pläne aus den Flächennutzungsplänen heraus zu entwickeln sind, Rechnung getragen.

Die mit dem Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow angezeigten Planungsabsichten entsprechen den Zielen und

Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

- Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 23. Juni 2014 i. d. F. der 7. Änderung, stellt den Teil des Planbereiches als „WA“ (allgemeine Wohnbaufläche) dar.
Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung der gesamten Baufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspricht damit den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.
Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 4 BauGB.

4.4. Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird für die Schaffung von Baugrundstücken von Flächen aufgestellt und es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit weniger als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan führt weiterhin zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit kann der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden.
Entsprechend §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. 2Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“ Nummer: DE 2245-302, daher wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.
Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde durch die SKH Ingenieurgesellschaft mbh durchgeführt und dem Landkreis zur Prüfung übergeben.
Hierzu: Ergänzende Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 1.1.2018 als Träger öffentlicher Belange gemäß §13a i.V. § 4 Abs 2 BauGB.
„Es wurde gutachterlich festgestellt, dass durch das Vorhaben keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet in seinen für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen bestehen und auch die Möglichkeit von Beeinträchtigungen im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten ausgeschlossen werden kann.
Die Durchführung weiterführender Untersuchungen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde daher für nicht erforderlich eingeschätzt.“

5. Beschaffenheit des Plangebietes

- Bebauung, Nutzung
Die Fläche wird derzeit vom Eigentümer als Gartengrundstück genutzt und ist mit Garagen und Nebengebäuden bebaut.

- Verkehr
Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an den Holländer Gang mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung.

- Leitungsbestand, Versorgungsanlagen
In der angrenzenden Straße „Holländer Gang“ verlaufen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Schutzgebietsausweisungen sind von der Planung nicht betroffen.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Holländer Gang“, die an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist.
Die vorhandene Zufahrt wird als Einfahrt in das Plangebiet aufgenommen.
Die Zufahrtsstraße wird eine Privatstraße.
Die private Straße wird zur Erfüllung des § 4 LBauO M-V mit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung versehen.

7. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Geländes ist neu anzulegen. Die öffentliche Trinkwasserversorgung, sowie die zentrale Schmutzwasserkanalisation befindet sich im Randbereich des Plangebietes (Holländer Gang). Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist sicherzustellen.
Aufgrund des Gefälles des Plangebietes wird das Abwasser gesammelt und über eine Druckleitung in das öffentliche Abwassersystem abgeleitet. Abstimmungen werden mit der GKU mbH durchgeführt.
Es ist geplant, dass auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten.
Bei der Planung sind hierzu entsprechende Abstimmungen mit den Fachbereichen notwendig.
Die Versorgung mit elektrischer Energie und Telekommunikation wird durch den örtlichen Versorgungsträger gewährleistet.
Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz. Die Festsetzung baulicher Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien wird jedoch aus Gründen der Gleichbehandlung, sowie im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen.

7. Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr eine Zufahrt über die „private Straße“ geschaffen.
Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.
Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).
Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).
Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

8. Bodenverhältnisse und Topographie

Die Möglichkeit einer Flachgründung auf Einzel- und/oder Streifenfundamente sowie einer Fundamentplatte ist nach Austausch ungeeigneter Gründungsschichten gegeben. Mit Schichtenwasser ist zu rechnen. Die genauen Gründungsverhältnisse sind durch Baugrundgutachten durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu klären.

9. Denkmalschutz

Die vorhandene Bebauung steht nicht unter Denkmalschutz.
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei eventueller Vergabe von Bauaufträgen (z.B. Bauabbruch, Ausschachtung, Entsiegelung, u. a.) sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen, dass für die Entdeckung von Bodendenkmälern eine Anzeigepflicht besteht.

10. Naturschutz/ Umwelt

Das Planverfahren soll gem. § 13a durchgeführt werden, somit entfällt die formale Umweltprüfung / Umweltbericht.
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine hochwertigen Biotopstrukturen, die ein Erhaltungsgebot im Sinne des §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfordern.

11. Altlasten

Altlasten bzw. Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten aber, z.B. bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises sofort zu verständigen.

12. Art und Umfang der geplanten Bebauung

In Anlehnung an die Umgebung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan für die künftigen Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die o.g. Festsetzungen wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine sinnvolle, dem BauGB entsprechende, Nutzung der Grundstücke gewährleistet.
Für das Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 vorgeschrieben.
Es dürfen Wohnhäuser mit max. 1 Vollgeschoss errichtet werden.
Entsprechend §18 Abs. 1 BauNVO wird für die Gebäude eine maximale zulässige Höhe des Erdgeschossfußboden von 0,00m der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.
Die textlichen Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude werden so gering wie möglich gehalten, um Möglichkeiten kreativer Bauweise, und damit die Eigenständigkeit des Baugebietes nicht zu beschränken.

13. Planvollzug

Die Stadt Altentreptow wird mit dem Eigentümer für die Übernahme der Planungsleistungen einen städtebaulichen Vertrag abschließen.

Altentreptow, den .....

Der Bürgermeister, ...

STADT ALTENTREPTOW –B-Plan Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang“
Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Entwurf vom Mai 2018

ABWÄGUNGSPROTOKOLL

Am 20.2.2018 hat die Stadtvertretung Altentreptow den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang“ gefasst. Der Entwurf vom Mai 2018 wurde am 3.7.2018 gebilligt und zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch öffentliche Auslegung vom 1.10.2018 bis 2.11.2018 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Auslegungsverfahren zur Stellungnahme aufgefordert.
Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

1. Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen

Zum Entwurf vom Mai 2018:

Lfd. Nr.	Behörden I Nachbargemeinden	Posteingang	Keine Einwände / allgemeine Hinweise	Abwäg. notw.
1.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-	keine Stellungnahme	-
2.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	08.10.2018	-	X
3.	Amt für Raumordnung u. Landesplanung	26.09.2018	-	X
4.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	11.09.2018	X	-
5.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik..	-	keine Stellungnahme	
6.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpom.	-	keine Stellungnahme	-
7.	Wasser- u. Abwasserzweckverband DM/AT	06.09.2018	X	-
8.	Wasser- und Bodenverband UT/ MP	13.09.2018	X	-
9.	Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen	-	keine Stellungnahme	-
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.09.2018	X	-
11.	IHK Neubrandenburg	24.09.2018	X	-
12.	StALU Mecklenburgische Seenplatte	21.09.2018	X	-
13.	Straßenbauamt Neustrelitz	04.10.2018	X	-
14.	Landesforst MV	18.09.2018	X	-
15.	BBL M.V	-	keine Stellungnahme	-
16.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie	28.08.2018	X	-
17.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz…	03.09.2018	X	-
18.	E.DIS Netz GmbH	09.10.2018	X	-
19.	Gesellschaft für Dokumentation u. Telekomun.	13.10.2018	X	-
20.	Landesamt für Gesundheit und Soziales	03.09.2018	X	-
21.	Deutscher Wetterdienst	12.09.2018	X	-
22.	Bergamt Stralsund	17.09.2018	X	-
23.	Ev. Pfarramt Altentreptow	18.09.2018	X	-
24.	Gemeinde Golchen	06.09.2018	X	-
25.	Gemeinde Wolde	06.09.2018	X	-
26.	Gemeinde Neddemin	-	keine Stellungnahme	-
27.	Gemeinde Burow	06.09.2018	X	-
28.	Gemeinde Grapzow	06.09.2018	X	-
29.	Gemeinde Grischow	06.09.2018	X	-
30.	Gemeinde Groß Teetzleben	06.09.2018	X	-
31.	Gemeinde Gültz	06.09.2018	X	-
32.	Gemeinde Pribsleben	06.09.2018	X	-
33.	Gemeinde Wildberg	06.09.2018	X	-

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs sind keine Hinweise und Anregungen von Bürgern und anderen Personen vorgetragen worden.

2. Abwägung

Die Abwägung der Stellungnahme Nr. 18 erfolgt gesondert in nachfolgenden Tabellen.

Stellungnahme Nr. 3	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Altentreptow
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt Cindy Schulz

Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453
Zentrale		Fax
0395 57087 0		0395 57087 65965

E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		3258/2018-502	8. Oktober 2018

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow beschlossen.
Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde am 03. Juli 2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 22. August 2018 ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB insoweit zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Mai 2018) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Im südlichen Stadtgebiet soll an einem Standort gegenüber, welcher im Norden und Süden von Garagenkomplexen umgeben ist, ein kleines Wohngebiet mit ca. 2 Einheiten entwickelt werden.

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Stellungnahme Nr. 2	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Seite 2 des Schreibens vom 8. Oktober 2018 Das Planverfahren führt die Stadt im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** durch. Dazu bestehen seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken. Bezogen auf den gewählten Standort möchte ich an dieser Stelle aber auch anmerken, dass die Attraktivität des Wohnens in dem Plangebiet durch die angrenzenden großen Garagenkomplexe meines Erachtens nicht unwesentlich eingeschränkt wird. Auf ***§ 1 Abs. 3 BauGB*** mache ich in diesem Zusammenhang aufmerksam, wonach Gemeinden u. a. Bebauungspläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die ***städtebauliche Entwicklung und Ordnung*** erforderlich ist. Die Stadt sollte daher auch Überlegungen zur Einbeziehung auch dieser ggf. Potentialflächen für Wohnnutzungen anstellen. Da zumindest der Begründung eine **Auseinandersetzung hiermit** nicht zu entnehmen ist, sollten Ergänzungen dahingehend vorgenommen werden. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 24. September 2018 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Der Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow ist **in der Fassung der 5. Änderung** neu bekannt gemacht worden und hat **mit Ablauf des 21. Juli 2014 Rechtswirksamkeit** erlangt. Dieser unterlag bereits Änderungen und Berichtigungen, welche für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für den o. g. Geltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt. Insofern ist der o. g. Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird entsprochen. Die Aussagen zum Entwicklungsgebot in der **Begründung** sind bezogen auf die hierfür relevanten Daten zu **berichtigen**. **4.** Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen. **4.1.** Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird im o. g. Bebauungsplan u. a. festgesetzt, dass die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe maximale 0,5m über dem Bezugspunkt liegen darf. Als ***Bezugspunkt*** hierzu wird „das vorhandene Gelände…" festgesetzt. Diese Begriffsbestimmung genügt nicht dem Bestimmtheitsgebot einer städtebaulichen Festsetzung. Die Praxis lehrt, dass sich die Geländehöhen durch Erdbewegungen verändern können. Dieses kann in der Umsetzung der Vorhaben zu Differenzen führen. Die Gemeinde sollte, wenn sie das anstehende Gelände als unteren Bezugspunkt bestimmen will, diesen **näher definieren**.	**(1)** Auf § 1 Abs. 3 BauGB mache ich in diesem Zusammenhang aufmerksam, wonach Gemeinden u.a. Bebauungspläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche **Entwicklung und Ordnung** erforderlich ist. Die Stadt sollte daher auch Überlegungen zur Einbeziehung auch dieser ggf. Potentialflächen für Wohnnutzung anstellen. Da zumindest der Begründung eine Auseinandersetzung hiermit nicht zu entnehmen ist, sollten Ergänzungen dahingehend vorgenommen werden. **(3)**Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**). Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird entsprochen. Die Aussagen zum Entwicklungsgebot in der **Begründung** sind bezogen auf die hierfür relevanten Daten zu **berichtigen**. **(4.1)** Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird im o.g. Bebauungsplan u.a. festgesetzt, dass die zulässige Erdgeschoss Fußbodenhöhe maximale 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen darf. Als **Bezugspunkt** hierzu wird „das vorhandene Gelände…" festgesetzt. Diese Begriffsbestimmung genügt nicht dem Bestimmtheitsgebot einer städtebaulichen Versetzung. Die Praxis lehrt, dass sich die Geländehöhen durch Erdbewegungen verändern können. Dieses kann in der Umsetzung der Vorhaben zu Differenzen führen. Die Gemeinde sollte, wenn Sie das anstehende Gelände als unteren Bezugspunkt bestimmen will, diesen **näher definieren**. Die Planzeichnungsverordnung gibt beispielhaft als unteren Bezugspunkt des Höhenbezugsystems NN an. Denkbar ist auch der Bezug zum jeweiligen Straßenabschnitt der	**(1)**Die weiteren Potentialflächen/ Garagenkomplexe in der näheren Umgebung sind ebenfalls im Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbauflächen ausgewiesen und von der Stadt in der Zukunft gewünscht. Die Umsetzung ist erst nach Aufgabe der Nutzung der Garagenkomplexe möglich und ist zurzeit nicht umsetzbar. Nach der Aufgabe der Nutzungen wird gegebenenfalls der Bebauungsplan Nr. 25 erweitert bzw. ein neuer Bebauungsplan für die zukünftige Nutzung der Potentialflächen als Wohnbauflächen erstellt. **(3)Ergänzung der Begründung:** Der Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 23. Juni 2014 i. d. F. der 7. Änderung, stellt den Teil des Planbereiches als „WA" (allgemeine Wohnbaufläche) dar. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung der gesamten Baufläche als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) entspricht damit den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 4 BauGB. **(4.1)** Entsprechend §18 Abs. 1 BauNVO wird für die Gebäude eine maximale zulässige Höhe des Erdgeschossfußboden von 0,00m der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.	**Die Begründung wird ergänzt.** **Die Begründung wird ergänzt.** **Der Höhenbezugspunkt wird in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.**

Stellungnahme Nr. 2	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Seite 3 des Schreibens vom 8. Oktober 2018 Die Planzeichenverordnung gibt beispielhaft als unteren Bezugspunkt das Höhenbezugssystem NN an. Denkbar ist auch der Bezug zum jeweiligen Straßenabschnitt der Erschließungsstraße. Beides bietet sich im vorliegenden Fall an.	Erschließungsstraße. Beides bildet sich im vorliegenden Fall an.		
4.2. Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB ist die gesicherte Erschließung. Darauf hingewiesen wird vorsorglich, dass hierzu grundsätzlich auch der ***abwehrende Brandschutz*** gehört. Die vorliegenden Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan enthalten hierzu keine Aussagen und sind entsprechend noch zu **ergänzen**. Darauf hingewiesen wird auch, dass neben den allgemeinen Anforderungen auch darzulegen ist, **wie tatsächlich** der Brandschutz für das o. g. Plangebiet abgesichert werden soll.	**(4.2.)** Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB ist die gesicherte Erschließung. Darauf hingewiesen wird vorsorglich, dass hierzu grundsätzlich auch der **abwehrenden Brandschutz** gehört. Die vorliegenden Planunterlagen zu o.g. enthalten hierzu keine Aussagen und sind entsprechend noch zu **ergänzen**. Darauf hingewiesen wird auch, dass neben den allgemeinen Anforderungen auch darzulegen ist, **wie tatsächlich** der Brandschutz für das o.g. Plangebiet abgesichert werden soll.	**(4.2.) Ergänzung der Begründung:** Das Baugebiet liegt direkt an der öffentlichen Straße. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).	**Die Begründung wird ergänzt.**
4.3. Des Weiteren wird eine ***private Straßenverkehrsfläche*** festgesetzt. Hierzu ist anzumerken, dass die Festsetzung privater Verkehrsflächen regelmäßig auch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unter Angabe der Begünstigten im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erfordert. Insofern sind zwei verschiedene Planzeichen auf unterschiedlicher Rechtsgrundlage erforderlich. Die Planzeichnung ist entsprechend dahingehend zu überarbeiten, dass über die **private Straßenverkehrsfläche** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Rechte** im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelegt werden.	**(4.3.)** Des Weiteren wird eine **private Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Hierzu ist anzumerken, dass die Festsetzung privater Verkehrsflächen regelmäßig auch die Festsetzung von Geg-, Fahr-, und Leitungsrechten unter Angabe der Begünstigten im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erfordert. Insofern sind zwei verschiedene Planzeichen auf unterschiedlicher Rechtsgrundlage erforderlich. Die Planzeichnung des entsprechend dahingehend zu überarbeiten, dass über die **private Straßenverkehrsfläche** nach § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB **Rechte** im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelegt werden.	**(4.3)** Die Planzeichnung wird überarbeitet, so dass über die private Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB Rechte im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelegt werden.	**Die Planzeichnung wird ergänzt.**
II. Hinweise **1.** Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass der o. g. Bebauungsplan unmittelbar an das ***FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen" Nr: DE2245-302*** angrenzt. Daher ist eine **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** durchzuführen. Hierbei ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob der Bebauungsplan Nr. 25 erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen) auf das FFH- Gebiet haben könnte. Die untere Naturschutzbehörde entscheidet nach Vorlage der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, ob es einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedarf. Sofern das Planverfahren gemäß § 13a durchgeführt werden kann, entfällt die formale Umweltprüfung/ der Umweltbericht. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.			
2. Aus brandschutztechnischer Sicht wird im Hinblick auf die gesicherte Löschwasserversorgung von der Entnahme aus dem Trinkwassernetz ausgegangen. Die Begründung ist hierzu noch zu ergänzen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine private Straße zur Erfüllung des § 4 LBauO M-V mit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung versehen werden muss. **3.** Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen			

Stellungnahme Nr. 2	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Seite 3 des Schreibens vom 8. Oktober 2018 Die Planzeichenverordnung gibt beispielhaft als unteren Bezugspunkt das Höhenbezugssystem NN an. Denkbar ist auch der Bezug zum jeweiligen Straßenabschnitt der Erschließungsstraße. Beides bietet sich im vorliegenden Fall an. **4.2.** Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB ist die gesicherte Erschließung. Darauf hingewiesen wird vorsorglich, dass hierzu grundsätzlich auch der ***abwehrende Brandschutz*** gehört. Die vorliegenden Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan enthalten hierzu keine Aussagen und sind entsprechend noch zu **ergänzen**. Darauf hingewiesen wird auch, dass neben den allgemeinen Anforderungen auch darzulegen ist, **wie tatsächlich** der Brandschutz für das o. g. Plangebiet abgesichert werden soll. **4.3.** Des Weiteren wird eine ***private Straßenverkehrsfläche*** festgesetzt. Hierzu ist anzumerken, dass die Festsetzung privater Verkehrsflächen regelmäßig auch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unter Angabe der Begünstigten im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erfordert. Insofern sind zwei verschiedene Planzeichen auf unterschiedlicher Rechtsgrundlage erforderlich. Die Planzeichnung ist entsprechend dahingehend zu überarbeiten, dass über die **private Straßenverkehrsfläche** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Rechte** im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelegt werden. **II. Hinweise** **1.** Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass der o. g. Bebauungsplan unmittelbar an das ***FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen" Nr: DE2245-302*** angrenzt. Daher ist eine **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** durchzuführen. Hierbei ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob der Bebauungsplan Nr. 25 erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen) auf das FFH- Gebiet haben könnte. Die untere Naturschutzbehörde entscheidet nach Vorlage der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, ob es einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedarf. Sofern das Planverfahren gemäß § 13a durchgeführt werden kann, entfällt die formale Umweltprüfung/ der Umweltbericht. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. **2.** Aus brandschutztechnischer Sicht wird im Hinblick auf die gesicherte Löschwasserversorgung von der Entnahme aus dem Trinkwassernetz ausgegangen. Die Begründung ist hierzu noch zu ergänzen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine private Straße zur Erfüllung des § 4 LBauO M-V mit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung versehen werden muss. **3.** Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen	Hinweise: (1.) Aus Naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht wird zu o.g. Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass der o.g. Bebauungsplan unmittelbar an das **FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen" Nummer: DE 2245-302 angrenzt.** Daher ist eine **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** durchzuführen. Hierbei ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob der Bebauungsplan Nr. 25 erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen) auf das FFH-Gebiet haben könnte. Die Untere Naturschutzbehörde entscheidet nach Vorlage der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, ob es einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedarf. **(2.)** Aus brandschutztechnischer Sicht wird im Hinblick auf die gesicherte Löschwasserversorgung von der Entnahme aus dem Trinkwassernetz ausgegangen. Die Begründung ist hierzu noch zu ergänzen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine private Straße zur Erfüllung des § 4 LBauo M-V mit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung versehen werden muss.	(1.) Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde durch die SKH Ingenieurgesellschaft mbh durchgeführt und dem Landkreis zur Prüfung übergeben. **Hierzu:** Ergänzende Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß §13a i.V. § 4 Abs 2 BauGB. „Es wurde gutachterlich festgestellt, dass durch das Vorhaben keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet in seinen für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen bestehen und auch die Möglichkeit von Beeinträchtigungen im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten ausgeschlossen werden kann. Die Durchführung weiterführender Untersuchungen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde daher für nicht erforderlich eingeschätzt." **(2.)** Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Das öffentliche Trinkwasserrohrnetz erfüllt die Vorgaben. Die Planzeichnung wird überarbeitet, so dass über die private Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB Rechte im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelegt werden.	**Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.** **Die Begründung wird ergänzt.** **Die Planzeichnung wird ergänzt.**

Stellungnahme Nr. 2	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Seite 4 des Schreibens vom 8. Oktober 2018 für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen. **4.** Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf aufmerksam gemacht, dass auf der Planzeichnung Gemarkungsname und Flurbezeichnung fehlen. **5.** Aus wasser-, immissionsschutz- und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine weiteren Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Altentreptow. **III. Sonstiges** ▪ Alle Planzeichen, die verwendet werden, sind grundsätzlich zu erklären – unter Angabe des jeweiligen Rechtsbezuges (auch der BauNVO). ▪ Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren. ▪ Bezüglich der Aussagen in der Begründung unter Punkt 4.3. sei darauf hingewiesen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, wonach von der Umweltprüfung … abgesehen **wird**; es besteht demnach kein Ermessen im Sinne einer „kann-Vorschrift". Insofern ist die Formulierung in der Begründung hierzu zu überarbeiten. ▪ Bezogen auf die Aussage zur Ausgleichsbilanzierung in der Begründung unter Punkt 10. weise ich im Übrigen auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hin. ▪ Der Rechtsbezug des § 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB im letzten Verfahrensvermerk ist noch einmal zu prüfen, da dieser § nicht mehr in Absätze und Nummern gegliedert ist. Im Auftrag Cindy Schulz SB Bauleitplanung	(4.) Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf aufmerksam gemacht, dass auf der Planzeichnung Gemarkungsname und Flurbezeichnung fehlen. Unter III. Sonstiges	Die Planzeichnung wird mit Gemarkungsname und Flurbezeichnung ergänzt. Alle Punkte unter „Sonstiges" werden berichtigt bzw. in die Begründung und Planzeichnung eingearbeitet.	**Die Planzeichnung wird ergänzt.** **Die Begründung und Planzeichnung werden ergänzt.**

Stellungnahme Nr. 3	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Amt für **Raumordnung und Landesplanung** **Mecklenburgische Seenplatte** 26. Sep. 2018 B Amt für Raumordnung und Landesplanung · Helmut-Just-Str. 4 · 17036 Neubrandenburg Stadt Altentreptow Bauamt Rathausstraße 1 17087 Altentreptow Bearbeiter: Frau Slowikow Telefon: (0395) 777 551-106 E-Mail: julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de ROK-Reg.-Nr.: 4_011/18 Datum: 24.09.2018 **Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben: Zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 10.04.2018 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die nun vorgelegten Unterlagen beinhalten keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte. *Hinweis:* *Es ist weiterhin anzumerken, dass die Umgebung des Geltungsbereiches durch zwei Garagenkomplexe, Kleingärten und vereinzelte Wohnhäuser geprägt ist und damit eine ungeordnete Siedlungsstruktur aufweist. Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die städtebaulichen Absichten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hier neben der Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung auch darauf abzielen sollten, eine nachhaltig geordnete Siedlungsentwicklung zu sichern.* **Der Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.** Christoph von Kaufmann Leiter nachrichtlich: - LK Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung - Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Referat 360; per E-Mail Hausanschrift: Helmut-Just-Str. 4 17036 Neubrandenburg Telefon: 0395 777551-100 Telefax: 0395 777551-101 E-Mail: poststelle@afrlms.mv-regierung.de	**Hinweis:** Es ist weiterhin anzumerken, dass die Umgebung des Geltungsbereiches durch zwei Garagenkomplexe, Kleingärten und vereinzelte Wohnhäuser geprägt ist und damit eine ungeordnete Siedlungsstruktur aufweist. Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die städtebaulichen Absichten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hier neben der Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung auch darauf abzielen sollten, einen nachhaltig geordnete Siedlungsentwicklung zu sichern.	Das zu überplanende Grundstück beeinflusst nicht eine spätere Überplanung der gesamten Siedlungsstruktur nach Aufgabe der Garagenkomplexe und Nutzung der Potentialflächen. Die Umsetzung ist erst nach Aufgabe der Nutzung der Garagenkomplexe möglich und ist zurzeit nicht umsetzbar. Nach der Aufgabe der Nutzungen wird gegebenenfalls der Bebauungsplan Nr. 25 erweitert bzw. ein neuer Bebauungsplan für die zukünftige Nutzung der Potentialflächen als Wohnbauflächen erstellt und die Neuordnung der Siedlungsstruktur berücksichtigt.	**Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**