Stadt Altentreptow

Vorlagenart:	Beschlussvorlage
Federführend:	Bau, Ordnung und Soziales
Vorlage-Nr.:	01/BV/018/2019
Verfasser:	Holz, Kevin
Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Status:	öffentlich
Erstellungsdatum:	01.08.2019

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Altentreptow "An der Tonkuhle"
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

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	21.08.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
Ö	10.09.2019	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	24.09.2019	01 Stadtvertretung Altentreptow

Sach- und Rechtslage:
Nach Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Altentreptow vom 18.12.2018 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Auslegungszeitraum vom 25.02.2019 bis einschließlich 29.03.2019 bzw. die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2019.
Darüber hinaus war die Einsichtnahme im Internet unter http://www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Stadt-Altentreptow/Bekanntmachungen möglich. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind in dieser Zeit nicht eingegangen.
Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle behandelt werden.
Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten. Die Mitteilung bzw. Einsichtnahme soll spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Plans mit einer Stellungnahme der Stadt vorzulegen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsverfahrens und nach der Ausfertigung des Durchführungsvertrages gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Vernehmen mit § 12 BauGB als Satzung zu beschließen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.
Ergänzend ist der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in das Internet einzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

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

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

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle“ der Stadt Altentreptow wird mit der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der vorliegenden Fassung vom Juli 2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2019 gebilligt.

4. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 „An der Tonkuhle“ der Stadt Altentreptow ist ortsüblich bekannt zu machen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsjahr 2019:		**in Folgejahren:**	
☒ Nein ☐ Ja		☒ Nein ☐ Ja ☐ einmalig ☐ jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
☐ **planmäßig zur Verfügung unter:** **Produktsachkonto:** **Bezeichnung:**		☐ **nicht zur Verfügung** (Deckungsvorschlag) **Produktsachkonto:** **Bezeichnung:** ☐ **Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung**	
Haushaltsmittel:		**Haushaltsmittel:**	
verbrauchte Mittel:		**verbrauchte Mittel:**	
Maßnahmesumme:		**Maßnahmesumme:**	
noch verfügbar:		**noch verfügbar:**	

Erläuterungen:
Der Investor übernimmt die Erschließungs- und Planungskosten.

Anlage/n:
Anlage 1:
Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Altentreptow „An der Tonkuhle“, Bearbeitungsstand Juli 2019

Anlage 2:
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 „An der Tonkuhle“ einschließlich Planzeichnung, Begründung sowie Umweltbericht nebst Anlagen, Bearbeitungsstand Juli 2019

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** Plantanenstraße 43 17033 Neubrandenburg	24.05.2019	Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 beschlossen. Als ersten Verfahrensschritt führte die Stadt bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diente vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten. Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 04. Juni 2018 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und umweltrechtliche Belange hingewiesen. Im Rahmen der Abwägung hierzu hat die Stadt u. a. beschlossen den o. g. Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterzuführen. Dem folge ich vom Grundsatz her. Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde von der Stadtvertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Schreiben vom 22. Februar 2019 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle" der Stadt Altentreptow, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie der Begründung (Stand: Oktober 2018) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: **1. Allgemeines/ Grundsätzliches** 1.1 Am nordöstlichen Stadtrand von Altentreptow soll ein kleines Wohngebiet mit bis zu fünf Grundstücken entwickelt werden. Dabei soll die in dem Gebiet vorhandene Bauschlosserei in seiner derzeitigen Ausprä-	**Zu 1.1 bis 1.5 Allgemeines und Grundsätzliches** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es werden keine abwägungserheblichen Belange vorgetragen. Formelle und verfahrensrechtliche Hinweise aus 1.1 bis 1.5 werden im Sinne der angestrebten

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			gung in ihrem Bestand erhalten bleiben dürfen. Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen hierfür entsprechend planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. 1.2 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 26. März 2019 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. 1.3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow hat in der Fassung der 5. Änderung erfolgten Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. Juli 2014 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen, welche für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der o. g. Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass der o. g. Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. 1.4 Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente: • den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, • den Durchführungsvertrag und • als Satzung den vorhabenbezogenen Bebau-	Rechtsicherheit des Bebauungsplans beachtet. Dies betrifft insbesondere die Regelungen zum Durchführungsvertrag.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			ungsplan. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden: Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch	

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			darauf besteht grundsätzlich nicht. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind. 1.5. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Baugebiete können danach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Diese Möglichkeit nutzt die Stadt bei der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes, was grundsätzlich begrüßt wird. Darauf hingewiesen wird aber vorsorglich, dass im Durchführungsvertrag dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben ist, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, welche im o. g. Plangebiet zulässig sind - auch unter konkreten Beschränkungen, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen,	

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			usw. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend unter Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass *im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet \ Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben. Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.	
			1.6 Zu den **vorliegende**n **Planunterlagen** möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen. Im o. g. Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungsarten werden benannt. Dass die grundsätzlich in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind, ist ausschließlich der Begründung zu entnehmen. Ggf. sollte überlegt werden, dies nicht auch bereits mit einer textlichen Festsetzung konkret zu bestimmen. Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Zulässigkeit sich bezogen auf die Art der baulichen Nutzung ausschließlich über den Durchführungsvertrag definiert, gehe ich entsprechend davon aus, dass dieser hierzu konkrete bzw. rechtseindeutige Regelungen beinhaltet.	**Zu 1.6 vorliegende Planunterlagen** Die angeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weitere als textliche Festsetzung formulierte Regelungen sind nach nochmaliger Prüfung nicht erforderlich, denn ergänzend zur Planzeichnung regelt der Durchführungsvertrag die Zulässigkeiten. Gemäß § 2 des Durchführungsvertrages umfasst das Vorhaben zunächst drei ein- oder zweigeschossiges Wohngebäude einschließlich der zugehörigen Garagen und weiterer Nebengebäude bzw. Nebenanlagen. Die im Geltungsbereich vorhandene Bauschlosserei unterliegt allein in ihrer derzeitigen Ausprägung dem Bestandsschutz. Optional ist nach Abbruch von Bestandgebäuden die Errichtung von vier weiteren Wohnhäusern auf der Vorhabenfläche möglich. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO werden durch die Zulässigkeiten des Durchführungsvertrages ausdrücklich nicht erfasst.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Bezogen auf die beabsichtigte Bestandsicherung der vorhandenen Bauschlosserei möchte ich auch im Hinblick auf die neben dem Betriebsgebäude an sich weiter zu nutzenden Lager in einem festgesetzten WA auf eine mögliche Festsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO mit entsprechender Konkretisierung (§ 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO) aufmerksam machen. Diese sollte daher von der Stadt noch einmal geprüft werden.	Die Vorschrift des § 1 BauNVO beinhaltet keinen Absatz 10.
			Die Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf zulässige Dachneigungen im Plangebiet. Dachform und- farbe soll offensichtlich den künftigen Bauherren überlassen werden. Ich gebe aber zu bedenken, dass dann bspw. auch lila Tonnendächer mit gelben Streifen zulässig wären. Auch mit dem Verweis auf die seitens des bautechnischen Brandschutzes gemachten Ausführungen im Punkt IIA sind daher weitergehende Regelungen zu empfehlen.	Wie durch den Landkreis bereits vermutet, soll die Dachform und auch die Dachfarbe den künftigen Bauherren überlassen werden, weil aus der Bestandssituation und den örtlichen Gegebenheiten heraus keine städtebaulichen Gründe für eine Reglementierung sprechen. Die vom Landkreis angeregten Ergänzungen sind also nicht erforderlich.
			2. Bedenken, Anregungen und Hinweise **2.1. Naturschutz**	**Zu 2.1 Naturschutz** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**
			Eingriffsregelung: Das allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 16.663 m^2. In einem Umfang von rund 11.700 m^2 sind die Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bereits versiegelt. Neuversiegelungen sind demnach nur auf bereits versiegelten Flächen oder durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen möglich. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.	Aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange. Ein Abwägungsbedarf besteht nicht.
			Artenschutz: Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden zu verstoßen, sind diese vor Beginn	Die angeführten Hinweise zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 wurden bereits im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Es ergibt sich daraus kein neuer Sachstand. Die der Umweltprüfung zu Grunde ge-

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Begründung: In und an Gebäuden kommt es schnell zur Ansiedlung verschiedener Vogelarten, wie Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz. Gebäudefugen und dahinter liegende Hohlräume stellen oft Zwischenquartiere, z.T. auch Wochenstuben-quartiere für verschiedene Fledermausarten dar. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchAG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben. Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenlandbrüter (z. B. Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Grauammer etc.) betroffen sind, ist der Beginn der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Mon-	legte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung umfasst Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen. Aus diesem Grund beinhaltet der Durchführungsvertrag unter § 4 eine Regelung, die den Vorhabenträger verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle“ in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegenden Fassung, die als Anlage 3 beigefügt ist und Vertragsbestandteil wird, auf eigene Kosten durchführen.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			tage-, Fundament- und Kranstellflächen. Insbesondere ist auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu verweisen. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für 1. behördlich angeordnete Maßnahmen, 2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie a) behördlich durchgeführt werden, b) behördlich zugelassen sind oder c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen, 3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft, 4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.	
			FFH-Gebiet Der Standort des geplanten Bebauungsplanes Nr. 24 liegt direkt an dem FFH-Gebiet DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen". Eine diesbezügliche FFH- Verträglichkeitsuntersuchung vom Oktober 2018 liegt zur Beurteilung vor. Nachteilige Auswirkungen auf das o. g. Gebiet sind nicht zu erwarten.	Aus den Hinweisen zum FFH-Gebiet ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange. Ein Abwägungsbedarf besteht nicht.
			Gewässerschutzstreifen Durch den Bebauungsplan wird der 50- Meter- Gewässerschutzstreifen, auf der westlichen Seite von der Tollense (Gewässer 1. Ordnung) und auf der östlichen Seite von dem Gewässer „Tonkuhle" baulich in Anspruch genommen.	Die Hinweise zum Gewässerschutzstreifen werden berücksichtigt. Mit Schreiben vom 01.08.2019 wurde für den in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Grundsätzlich dürfen innerhalb des Gewässerschutzstreifens bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden. Eine notwendige Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V muss gesondert bei der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung beantragt werden.	
			Gesetzlich geschützte Biotope Angrenzend an dem zur Bebauung geplanten Grundstück befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope, Nr.: DEMI5833, DEMI5829 (Solle, Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder), DEMI5441 (Naturnahe und unverbaute Bach- und Fluss abschnitte, einschl. der Uferweg., Röhrichtbestände und Riede). Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Veränderungen des Biotopes, Eingriffe in den Gehölzbestand wie z. B. Fällungen sind nicht gestattet. Daher werden ein direkter Zugang zum See oder zur Tollense sowie Stege und weitere bauliche Anlagen in diesem Bereich nicht in Aussicht gestellt.	Die Hinweise zu den gesetzlich geschützten Biotopen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen wurden im Sinne der Vermeidung von Eingriffen oder Beeinträchtigungen des besagten Biotopbestandes so gewählt, das weder eine Flächeninanspruchnahme noch eine mittelbare Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen zu befürchten ist.
			Geologische Situation Auf Grund der geologischen Situation vor Ort, sollte im Rahmen eines Standortgutachtens der Baugrund auf Tragfähigkeit untersucht werden. Nach Kenntnis der unteren Naturschutzbehörde befindet sich unmittelbar östlich des Vorhabengebietes die heute mit Wasser gefüllte Tongrube der ehemaligen Altentreptower Ziegelei, welche erstmalig in Karten von 1856 verzeichnet ist. Abgebaut wurden hier über 100 Jahre tertiäre Tone des Oligozäns. Es handelt sich um eine glaziale Scholle, die durch das Inlandeis vom Untergrund abgelöst und in Rich-	Die Hinweise zur geologischen Situation werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht beinhaltet bereits entsprechende Informationen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			tung Süden verfrachtet wurde. Sie ist wurzellos und ist im Geschiebemergel eingebacken. Ähnliche Schollen wurden auch in Thalberg, Mühlenhagen und Klatzow für die Herstellung von Ziegeln abgebaut. Gleich westlich des Vorhabengebietes befindet sich das Tollensetal mit seinem Niedermoorkörper. Moormächtigkeit und Moorausdehnung in Richtung Talhang sollten daher ebenfalls untersucht, ggf. erbohrt werden, damit festgestellt werden kann, in wieweit bauliche Anlagen auf der Fläche möglich sind. Eine Baugrundvoruntersuchung für das betreffende Gebiet liegt nunmehr mit Datum vom 31. August 1999 vor.	
			2.2. Wasser Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird angemerkt, dass ein verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung festzulegen ist. Folgende Varianten wären möglich: Zuführung zur zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger), Einleitung in den Vorfluter - in diesem Fall benötige ich eine Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes Eine ortsnahe Versickerung ist auf Grund der hohen Grundwasserlagen nicht möglich. Variante b) ist eine Benutzung von Gewässern (§ 9 WHG und § 5 LWaG). Die Benutzung bedarf gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis oder Bewilligung. Die jeweiligen Nutzer müssen einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises stellen. Mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.) einzureichen. Dabei ist das Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten. Die zulässige Niederschlagswasserentsorgung ist mit den entsprechenden Hinweisen in die Begrün-	**Zu 2.2 Wasser** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Begründung wird unter Punkt 8.1 wie folgt zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung redaktionell ergänzt: Eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der hohen Grundwasserlagen nicht möglich. Insofern ist das Niederschlagswasser in die nahen gelegenen Gewässer bzw. in die Vorflut des Wasser- und Bodenverbandes einzuleiten. Die jeweiligen Nutzer müssen einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises stellen (§ 9 WHG und § 5 LWaG).

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			dung aufzunehmen. Hinweis: Im Vorhabengebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (s. auch Baugrundgutachten). Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen. Begründung: Gemäß § 31 Abs. 3 und 4 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sind bei Baumaßnahmen die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Daraus resultiert die Anzeigepflicht bei Anschnitten von Grundwasser, damit durch die Wasserbehörde entsprechend geprüft und reagiert werden kann. Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	
			2.3. Denkmalschutz Aus denkmalrechtlicher Sicht kann dem Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle" der Stadt Altentreptow zugestimmt werden. Es sind jedoch folgende Änderungen sind im Umweltbericht unter Punkt 2.2.8. 'Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter' vorzunehmen: „Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten (...) ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs 1 DSchG M-V erforderlich." In der vorliegenden textlichen Ausarbeitung wird hier Paragraph § 7 Abs 11 DSchG M-V angegeben. Der Paragraph ist nicht existent, daher ist eine Korrektur vorzunehmen.	**Zu 2.3 Denkmalschutz** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Der Umweltbericht wird zur Rechtsgrundlage des Denkmalschutzgesetzes M-V redaktionell berichtigt.
			2.4. Brandschutz Seitens des bautechnischen Brandschutzes wird angemerkt, dass aus dem Bebauungsplan die Erfüllung des § 4 LBauO M-V nicht ersichtlich ist. Grundlage einer Bebauung ist die Verbindung des	**Zu 2.4 Brandschutz** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Begründung wird unter Punkt 8.5 wie folgt zu den Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergänzt: „Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Baugrundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Angabe zur Löschwassermenge von 48 m^3 / h ist nur zutreffend, wenn eine geringe Gefahr der Brandausbreitung besteht. Dies ist nicht gegeben, weil an die Gebäudeklasse 1 keine Anforderungen gestellt werden. Ohne Vorgaben auf die Baukonstruktion und einer harten Bedachung ist nach W 405 ein Bedarf von 96 m^3 / h über einen Zeitraum von zwei Stunden zu sichern. Der Löschbereich von 300 m ist zu beachten.	Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m^3/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Vorliegend kann die Tonkuhle zur Löschwassergewinnung genutzt werden."
			2.5. Bauordnung Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird auf einen positiven Bauvorbescheid vom 17. November (AZ 3975/2016-209) hingewiesen, in dem der Abriss der vorhandenen Bebauung im südlichen Bereich des Bebauungsplanes und die Neuerrichtung von 2 Wohngebäuden zugelassen wurde. Der Gebäudebestand an dieser Stelle ist nicht im Bebauungsplan eingezeichnet; die 2 neuen Häuser würden außerhalb der geplanten Baugrenze liegen. Voraussetzung dafür war, dass die Nutzung des alten Sägewerkes/ Zimmerei aufgegeben wird (in der Planzeichnung als Abriss gekennzeichnet), sodass der Abstand von der Metallbaufirma zur Wohnbebauung groß genug wird, um immissionsrechtlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren.	**Zu 2.5 Bauordnung** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Aktuell ist sichergestellt, dass keine Nutzung des alten Sägewerkes mit Zimmerei bzw. der Bauschlosserei innerhalb des Geltungsbereiches notwendig ist. Die immissionsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit vollständig erfüllt.
			2.6. unteren Straßenverkehrsbehörde Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass 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	**Zu 2.6. unteren Straßenverkehrsbehörde** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Ein Abwägungsbedarf besteht nicht.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			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. **2.7 Sonstiges:** Aus immissionschutz-, bodenschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes und Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Altentreptow.	**Zu 2.7. Sonstiges** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
1.	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE** Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	19.03.2019	**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie integrierte ländliche Entwicklung** Die Anmerkungen in Ziffer 1 der Amtsstellungnahme vom 07.05.2018 (Geschäftszeichen: StALU MS 12c-0201/5122; Reg. Nr.: 65-18) haben weiterhin Bestand. Ich habe keine weiteren Bedenken oder Hinweise. **2. Naturschutz, Wasser und Boden** Das Vorhaben wurde im Rahmen der Zuständigkeit der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) geprüft. Im Ergebnis wird wie folgt Stellung genommen:	**Zu 1.** **Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Mit den Anmerkungen in Ziffer 1 der Stellungnahme vom 07.05.2018 (Geschäftszeichen: StALU MS 12c-0201/5122; Reg. Nr.: 65-18) werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Ein Abwägungsbedarf besteht nicht.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			2.1 Gewässerunterhaltung Zur Tollense ist durchgängig ein ausreichender Instandhaltungsstreifen ab vorhandener Böschungsoberkante von mindestens 5 Meter dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zum Gewässerrandstreifen ist zu gewährleisten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bereich des nordwestlichen Baufensters entsprechend zu korrigieren. Weiterhin weise ich darauf hin, dass in dem betrachteten Abschnitt bei einem Hochwasser HQ (10) ein Wasserstand von 8,33 m NHN und bei einem HQ (100) ein Wasserstand von 8,51 m NHN erreicht wird.	**Zu 2.1 Gewässerunterhaltung** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Der durch das StALU für die Tollense eingeforderte Instandhaltungsstreifen ab vorhandener Böschungsoberkante von mindestens 5 Metern wird durch die vorliegende Planung sicher eingehalten und gewährleistet. Dennoch wird zur besseren Klarstellung der nachstehende Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt: „Zur Tollense als Gewässer I. Ordnung ist durchgängig ein ausreichender Instandhaltungsstreifen ab vorhandener Böschungsoberkante von mindestens 5 Meter dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zum Gewässerrandstreifen ist zu gewährleisten. Weiterhin ist zu beachten, dass in dem an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt der Tollense bei einem Hochwasser HQ (10) ein Wasserstand von 8,33 m NHN und bei einem HQ (100) ein Wasserstand von 8,51 m NHN erreicht wird.“
			2.2 Altlasten Ob ein Altlastverdacht im Planungsbereich besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen. Durch das StALU MS erfolgt aktuell keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung im Plangebiet.	**Zu 2.2 Altlasten** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Aktuell und mit Verweis auf die Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 24.05.2019 bestehen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder einen Altlastenverdacht innerhalb des Geltungsbereiches.
			2.3 Naturschutz Das geplante Vorhaben liegt nicht innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Durch mich wahrzunehmende Belange des Managements dieser Gebiete sind nicht betroffen.	**Zu 2.3 Naturschutz** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.
			3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände.	**Zu 3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
2.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE** Helmut-Just-Straße 2 – 4 17036 Neubrandenburg	26.03.2019	Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Folgende Unterlagen haben vorgelegen: - Planzeichnung M 1:750, Stand 10/2018 - Begründung, Stand 10/2018 - artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 10/2018 - FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Stand 10/2018 **1. Planungsziel:** Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für ein Wohngebiet im nördlichen Bereich der Fritz-Peters-Straße in Altentreptow **2. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:** 2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang: Gemäß den Festlegungen aus Programmsatz 3.2.3(1) des RREP MS nimmt die Stadt Altentreptow die Funktion eines Grundzentrums in der Planungsregion wahr. Damit ist unter anderem zu gewährleisten, dass für die Bevölkerung der Stadt Altentreptow und ihres Nahbereichs ein ausreichendes und den differenzierten Ansprüchen entsprechendes Wohnraumangebot bereitgestellt wird, Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird mit Programmsatz 4.1(2) RREP MS darauf orientiert, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist. Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren festge-	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			legt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (Programmsatz 4.1(6) RREP MS) Mit Programmsatz 4.1(3) RREP MS ist unter anderem festgelegt, dass bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche störende Immissionen vermieden werden sollen. Gemäß den Darstellungen in der Karte M 1:100.000 grenzt westlich an das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung an. Nach Programmsatz 5-1(6) RREP MS sollen in diesen Räumen schwerpunktmäßig Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden. 2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis: Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha und ist in hohem Maße durch Betonplatten versiegelt. Auf dem Gelände befinden sich ein Handwerksbetrieb (Bauschlosserei) sowie Lagergebäude. Der Handwerksbetrieb soll in seinem Bestand gesichert werden. Hingegen sollen die Lagergebäude im Zuge einer Neubebauung abgebrochen werden. Der Schwerpunkt der Planungsabsichten liegt auf der Entwicklung von bis zu fünf Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser. Damit werden für die Entwicklung eines Wohngebiets bereits stark versiegelte und vorgenutzte Flächen in Anspruch genommen, welche sich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet von Altentreptow befinden, Den raumordnerischen Erfordernissen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung, wie unter Pkt. 2.1 dargestellt, wird somit entsprochen. Zu einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung trägt nach Programmsatz 4.1(3) RREP MS auch bei, dass in Wohngebieten störende Immissionen, unter anderem infolge von Lärm, vermieden oder auf ein	

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			vertretbares Maß reduziert werden. Im Plangebiet befindet sich eine Bauschlosserei, welche in ihrem Bestand gesichert werden soll. Nach § 4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten, wie hier geplant, neben Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Es ist davon auszugehen, dass hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnnutzung in allgemeinen Wohngebieten die gesetzlich zulässigen Immissionsrichtwerte (Tag/ Nacht) eingehalten werden. Von daher sind keine unvertretbaren Störwirkungen auf Grund von verursachtem Lärm durch den Betrieb der Bauschlosserei gegenüber der Wohnnutzung zu erwarten. Des Weiteren ist einzuschätzen, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen gegenüber dem westlich angrenzenden Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung ausgehen. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diesbezüglich ist festzustellen, dass das geplante allgemeine Wohngebiet den Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow nicht widerspricht. **3. Schlussbestimmung:** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle" der Stadt Altentreptow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.	
3.	**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege** Domhof 4/5 19055 Schwerin		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
4.	**Amt Neverin** **Gemeinde Neddemin** Dorfstraße 36 17039 Neverin	05.03.2019	nach Mitteilung des Bürgermeisters der Gemeinde Neddemin stehen dem o.g. Vorhaben keine Bedenken entgegen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
5.	**Amt Neverin** **Gemeinde Brunn** Dorfstraße 36 17039 Neverin		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
6.	**Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH (GKU)** Teetzlebener Chaussee 5 17087 Altentreptow	19.03.2019	im unmittelbaren Bereich des oben genannten Bauvorhabens sind Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/ Altentreptow vorhanden. Entstehende Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 sind an die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen. Die Anschlüsse müssen beantragt und hergestellt werden. Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke werden nach Antragstellung auf Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung festgelegt. Anträge sind im Internet oder bei der GKU mbH, Betriebsstelle Altentreptow erhältlich. Anliegend erhalten Sie einen Bestandsplan zu Ihrer Verwendung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Ein Abwägungsbedarf besteht nicht.
7.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr** PSF 29 63 53019 Bonn		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
8.	**Landesforst M-V AdöR Forstamt Stavenhagen** An den Tannen 1 17139 Gielow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
9.	**Wasser- und Bodenverband Untere Tollense – Mittlere Peene** Anklamer Straße 10	15.03.2019	entsprechend Ihrer Aufforderung zur Stellungnahme vom 22.02.2019 teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Verbandes für das Bebauungsgebiet Forderungen bezüglich der Unterhaltungsarbeiten an Gewässern	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Zugänglichkeit des Vorhabengrundstückes für die notwendigen Unterhaltungsarbeiten des Wasser- und Bodenverbandes sind privatrechtlich mit dem Vorha-

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
	17126 Jarmen		II.Ordnung bestehen. Wir verweisen hiermit auch auf unsere Stellungnahme vom 11.05.2018. Wie im beiliegenden Übersichtsplan kenntlich gemacht, tangieren die Gewässer II. Ordnung L 130 und GR 130.1 das o.g. Bebauungsgebiet. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen muss die Erreichbarkeit für den WBV über das zukünftige Bebauungsgebiet gesichert werden. Zuwegungen zu den Gewässern für Baugeräte und die notwendige Anfahrt über die Fritz-Peters-Straße müssen dauerhaft gewährleistet sein. Eine alternative Erreichbarkeit der Gewässer II. Ordnung ist nicht möglich. Bei zu errichtenden baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Bepflanzungen der Gewässerrandstreifen und Überpflanzungen von Rohrabschnitten jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen. Die Grundstückseigentümer haben gegebenenfalls anfallende Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Gewässerbenutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen. Gegebenenfalls ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Gewässer nachzuweisen. Diese Stellungnahme stellt keine wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Sie kann jedoch zu deren Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises herangezogen werden. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Projektverlauf, Information zum Bauanlauf und um eine gemeinsame Bauabnahme mit Übergabe von Bestandsunterlagen.	benträger zu klären. In diesem Zusammenhang wird folgender informeller Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert die Gewässer II. Ordnung L 130 und GR 130.1. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen muss die Erreichbarkeit für den WBV über das zukünftige Bebauungsgebiet gesichert werden. Zuwegungen zu den Gewässern für Baugeräte und die notwendige Anfahrt über die Fritz-Peters-Straße müssen dauerhaft gewährleistet sein. Eine alternative Erreichbarkeit der Gewässer II. Ordnung ist nicht möglich. Bei zu errichtenden baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Bepflanzungen der Gewässerrandstreifen und Überpflanzungen von Rohrabschnitten jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen. Die Grundstückseigentümer haben gegebenenfalls anfallende Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Gewässerbenutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen."
10.	**E.DIS AG** Langenwahler Straße 60 15517 Fürstenwalde/ Spree	28.03.2019	wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 22. Februar 2019 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Ein Abwägungsbedarf besteht nicht.

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			keine Bedenken bestehen. Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrem Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen. Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; - Namen und Anschrift der Bauherren. Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden	

lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung-nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten: 1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH" 2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH"	

SATZUNG DER STADT ALTENTREPTOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "AN DER TONKUHLE"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "An der Tonkuhle" der Stadt Altentreptow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1.1 Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im Geltungsbereich vorhandene Bauschlosserei ist als sonstiger nicht störender Handwerksbetrieb zulässig.

1.1.2 Die als Lager gekennzeichneten Gebäude dürfen bis zur Nutzungsaufgabe weiterhin für die Lagerung von Forst- und Gartengeräten gengenutzt werden.

1.1.3 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

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

GRZ 0,40 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

· 9.66 — vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92 als unteren Höhenbezugspunkt

OK 9.00 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92 als unteren Höhenbezugspunkt

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

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünflächen

Zweckbestimmung: Uferrandstreifen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. Gebäude

vorh. Verkehrsflächen

10.00 — Bemaßung in Meter

54/7 — Kataster

WA | II; GRZ 0,40 | 25° - 50°; OK 9.00 — Nutzungsschablone

Abbruch vorh. Gebäude

vorh. Böschung

1.249 m² — Parzellierungsvorschlag

III. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

25 - 50° — Dachneigung

IV. Nachrichtliche Übernahme

FFH Gebiet DE 2245-302 Tollensetal mit Zuflüssen

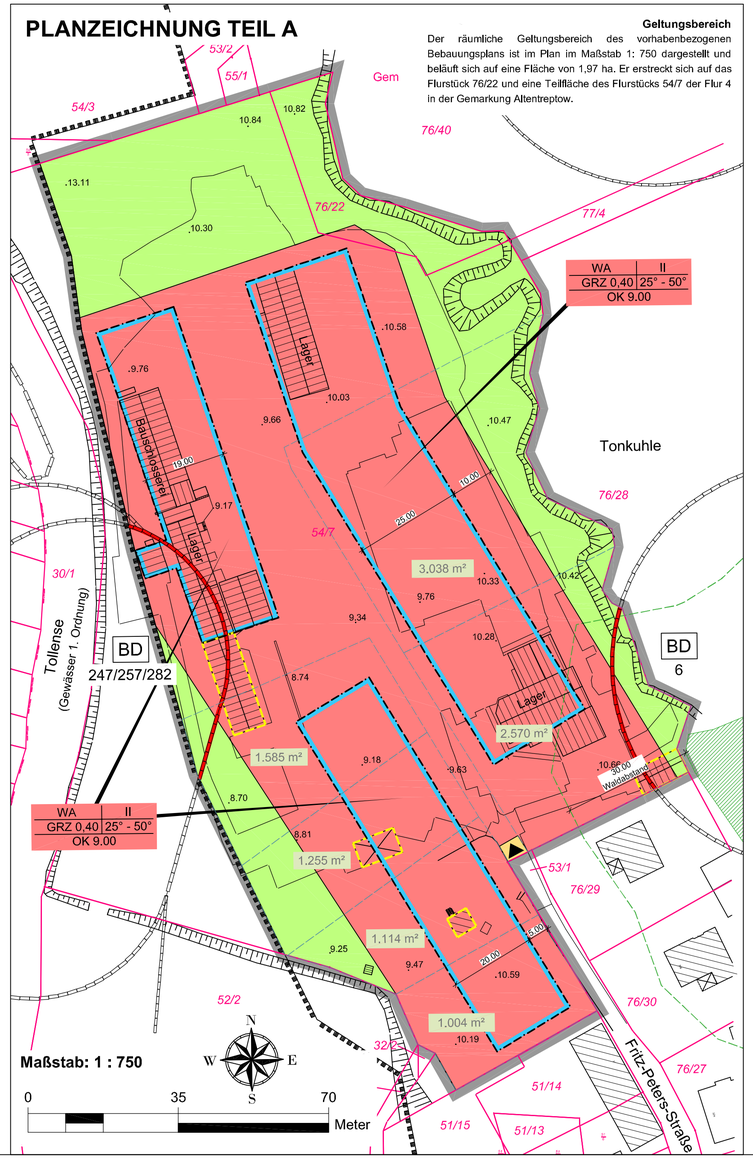
BD — Bodendenkmal (6/247/257/282)

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Torsten Sy (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) 17039 Zirzow vom April 2018

Höhensystem: örtlich, näherungsweise NHN; Lagesystem: ETRS 89 UTM

PLANZEICHNUNG TEIL A



Verfahrensvermerke

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

Öffentlich bestellter Vermesser

....., den ....

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

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am ..... und öffentliche Auslegung am ..... erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

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

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

Der Bürgermeister

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

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

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

Der Bürgermeister

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

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

Der Bürgermeister

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

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

Der Bürgermeister

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

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

Hinweise

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

Zur **Tollense als Gewässer I. Ordnung** ist durchgängig ein ausreichender Instandhaltungsstreifen ab vorhandener Böschungsoberkante von mindestens 5 Meter dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zum Gewässerrandstreifen ist zu gewährleisten.

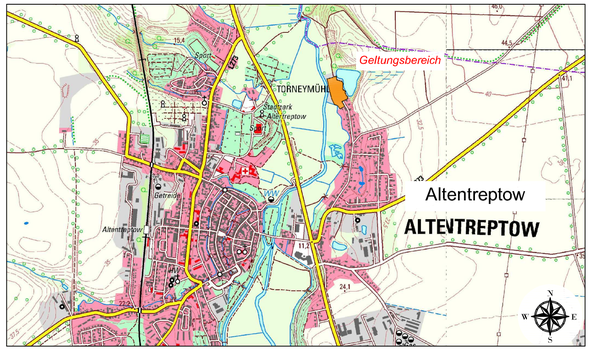
Weiterhin ist zu beachten, dass in dem an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt der Tollense bei einem Hochwasser HQ (10) ein Wasserstand von 8,33 m NHN und bei einem HQ (100) ein Wasserstand von 8,51 m NHN erreicht wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert die **Gewässer II. Ordnung** L 130 und GR 130.1. Für jährlich wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen muss die Erreichbarkeit für den WBV über das zukünftige Bebauungsgebiet gesichert werden. Zuwegungen zu den Gewässern für Baugeräte und die notwendige Anfahrt über die Fritz-Peters-Straße müssen dauerhaft gewährleistet sein. Eine alternative Erreichbarkeit der Gewässer II. Ordnung ist nicht möglich.

Bei zu errichtenden baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Bepflanzungen der Gewässerrandstreifen und Überpflanzungen von Rohrabschnitten jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen. Die Grundstückseigentümer haben gegebenenfalls anfallende Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Gewässerbenutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2018



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
der Stadt Altentreptow "An der Tonkuhle"

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

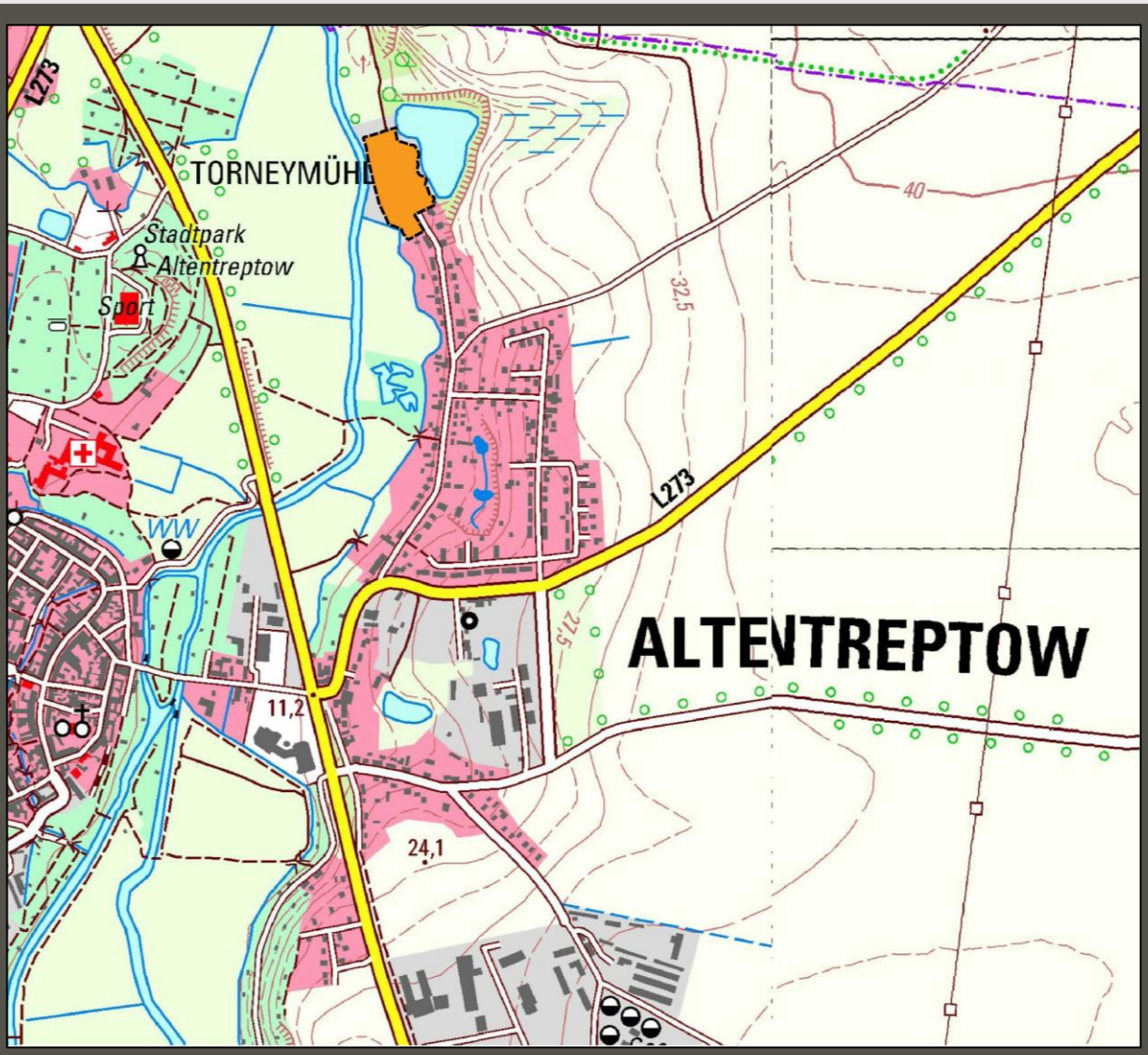
Vorhabennummer: 30403

Satzung

Juli 2019

Stadt Altentreptow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
„An der Tonkuhle“



Begründung

Juli 2019

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS 3

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Planungsgrundlagen 4

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 4

4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 5

5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 8

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 9
6.1 Städtebauliches Konzept 9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 9
6.3 Örtliche Bauvorschriften 10
6.4 Umweltprüfung 11
6.5 Verkehrskonzept 11

7. IMMISSIONSSCHUTZ 12

8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR 12
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung 12
8.2 Gewässer 13
8.3 Telekommunikation 13
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten 13
8.5 Brandschutz 14

9. DENKMALSCHUTZ 14
9.1 Baudenkmale 14
9.2 Bodendenkmale 14

10. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS 15

11. EINGRIFFSREGELUNG 15

12. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat in ihrer Sitzung am 20.02.2018 beschlossen, für das Gebiet im Norden der Fritz-Peters-Straße den Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle" aufzustellen.

Zunächst war die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Nach der Vorentwurfsbeteiligung fand jedoch eine Präzisierung der Planungsabsichten statt.

Die Entwicklungsabsichten für den Planungsraum zielen vornehmlich auf die Bestandssicherung der Bauschlosserei in seiner derzeitigen Ausprägung ab. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen im Sinne des § 6a BauNVO ist nicht erforderlich. Der Schwerpunkt der Planungsabsichten liegt somit auf der Entwicklung von bis zu fünf Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser. Das Planungsziel wird demnach an die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow angepasst. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dar. Um das Entwicklungsgebot und die präzisierten Anforderungen für den Planungsraum zu berücksichtigen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zudem soll der Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle" der Stadt Altentreptow als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt werden.

Ganz im Sinne der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beziehen sich die Planungen auf die bereits versiegelten und stark anthropogen vorgeprägten Bereiche. Hochwertige und unbeeinträchtigte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung – KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl.M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. l S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung 23. Februar 2010 (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

2.2 Planungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Torsten Sy
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)17039 Zirzow vom April 2018
Höhensystem: örtlich, näherungsweise NHN; Lagesystem: ETRS 89 UTM

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,97 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 76/22 und einer Teilfläche des Flurstücks 54/7 der Flur 4 in der Gemarkung Altentreptow.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Altentreptow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO-M-V) vom 15. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 362)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

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

Folgende Ziele der Raumordnung sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 LEP M-V: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Ziel 3.2.3 (1) RREP MS: Die Stadt Altentreptow ist ein Grundzentrum der Planungsregion.

Ziel 4.1 (1) RREP MS: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Die Festlegungskarte des LEP M-V sowie das RREP MS enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich keine Festlegungen in Form von Vorranggebieten.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beachten.

Grundsatz 4.1 (2) RREP MS: Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Innerhalb des RREP MS wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und innerhalb des LEP M-V als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

Grundsatz 3.1.4 (1) RREP MS: In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und - stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V: In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Für die Stadt Altentreptow als Grundzentrum hat die Wohnbauflächenentwicklung eine hervorgehobene Bedeutung. Große Bereiche des Planungsraums sind versiegelt. Der Stadt Altentreptow liegen für den Geltungsbereich bereits konkrete Investitionsabsichten zur Verdichtung des baulichen Bestandes in Form eines Wohnquartiers vor. Für den Tourismus und die Landwirtschaft hat der Standort auf Grund der hohen Versiegelung keine Bedeutung.

Nach derzeitigem Rechtsstand ist davon auszugehen, dass die von der Stadt Altentreptow formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der wirksame ***Flächennutzungsplan (FNP)*** der Stadt Altentreptow dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm und entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt sich somit daraus entwickeln. Insofern gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Altentreptow. Erschlossen wird der Geltungsbereich von der Fritz-Peters-Straße.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Hallen und Gebäude. Die Flächen um die Gebäude und Hallen sowie die Fahrwege sind großflächig mit Betonplatten versiegelt. Ein Teilbereich einer Halle wird von dem Metallbaumeister E. Kunkel genutzt. Alle weiteren Gebäude dienen der Lagerung bzw. liegen brach. Die wenigen unversiegelten Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd und werden zeitweise als Lagerplatz genutzt.

Abbildung 1: Blick von Norden Richtung Süden über den Plangeltungsbereich (Foto: 29.03.2018 Baukonzept Neubrandenburg GmbH)

Im östlichen Bereich entlang der Tonkuhle haben sich Gehölze, wie Weiden, Pappeln und Birken entwickelt. Westlich grenzen Gehölze an den Geltungsbereich, die die Tollense säumen. Im Süden befinden sich rechts und links der Fritz-Peters-Straße Einfamilienhäuser. Die Flächen nördlich des Geltungsbereichs unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Relief innerhalb des Geltungsbereichs ist als eben zu beschreiben.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes bezieht sich auf die stark anthropogen vorgeprägten und nahezu gänzlich versiegelten Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs. Hochwertigere Bereiche, wie das FFH-Gebiet Tollensetal mit Zuflüsse und den Uferrandstreifen der Tonkuhle werden nicht überplant bzw. nicht als Baugebiet ausgewiesen. Unbeeinträchtigte Bereiche werden mit den Planungen nicht in Anspruch genommen.

Vielmehr geht es darum, die vorhandenen Gebäude und Hallen soweit möglich weiterhin zu nutzen. Gebäude, die nicht mehr nutzbar sind, sollen abgebrochen werden. Zur Verdichtung des vorhandenen baulichen Bestands sollen Wohnnutzungen ermöglicht werden. Auf Grund der naturnahen Lage und der guten Erreichbarkeit von Supermärkten, Ärzten, Schule, Dienstleistern und sozialen und kulturellen Angeboten eignet sich der Standort ebenfalls hervorragend als Wohnstandort.

Die mediale sowie verkehrliche Erschließung ist am Standort bereits vorhanden und der Stadt Altentreptow liegen konkrete Investitionsabsichten vor.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmsweise ist als sonstiger nicht störender Handwerksbetrieb die Bauschlosserei im gekennzeichneten Baufeld zulässig. Weitere Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB sind unzulässig.

Die Zielstellung der Stadt Altentreptow ist die Verdichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Altentreptow, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Der bauliche Bestand innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Gebäude rechts und links der Fritz-Peters-Straße prägen den Planungsraum. Entsprechend sind maximal zwei Vollgeschoss zulässig und zusätzlich soll die Dachneigung auf 3° bis 50° eingeschränkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 16.663 m². In einem Umfang von rund 11.700 m² sind die Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bereits versiegelt. Neuversiegelungen sind demnach nur auf bereits versiegelten Flächen oder nach Durchführung entsprechender Entsiegelungsmaßnahmen möglich.

Es entstehen somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Kompensationsmaßnahmen sind dementsprechend nicht notwendig.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

   Die im Geltungsbereich vorhandene Bauschlosserei ist als sonstiger nicht störender Handwerksbetrieb zulässig.

2. *Die als Lager gekennzeichneten Gebäude dürfen bis zur Nutzungsaufgabe weiterhin für die Lagerung von Forst- und Gartengeräten genutzt werden.*

3. *Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften" erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Fritz-Peters-Straße wird die Dachneigung auf 3 – 50° festgelegt.

6.4 Umweltprüfung

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

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

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

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.5 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Fritz-Peters-Straße sichergestellt.

7. Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen, als auch der unmittelbarem Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Um Nutzungskonflikte im Sinne von § 50 BImSchG zu vermeiden, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die relevanten Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert.

Danach sind hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnnutzung für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte Tags von 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) für dieses Gebiet einzuhalten.

Die Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers zielen vornehmlich auf die Bestandssicherung der Bauschlosserei in seiner derzeitigen Ausprägung ab. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe ist nicht vorgesehen.

Ein Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Immissionsgutachten wird nicht erforderlich, wenn sich der Störgrad der Bauschlosserei nicht erhöht.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung örtlich festgelegt.

Neu geplante Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Gemäß der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

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

Eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der hohen Grundwasserlagen nicht möglich. Insofern ist das Niederschlagswasser in die nahen gelegenen Gewässer bzw. in die Vorflut des Wasser- und Bodenverbandes einzuleiten. Die jeweiligen Nutzer müssen einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises stellen (§ 9 WHG und § 5 LWaG).

8.2 Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Geltungsbereich. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Gewässer ist auszuschließen. Es wird der 50-Meter-Gewässerschutzstreifen von der Tollense und der Tonkuhle baulich in Anspruch genommen. Die notwendige Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V wird bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind derzeit keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

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

8.5 Brandschutz

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

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Vorliegend kann die Tonkuhle zur Löschwassergewinnung genutzt werden.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden mehrere Bodendenkmale berührt.

Hinweis:

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

10. Umsetzung des Bebauungsplans

Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB gegenüber der Stadt Altentreptow zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten.

Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt damit nicht vorhersehbar.

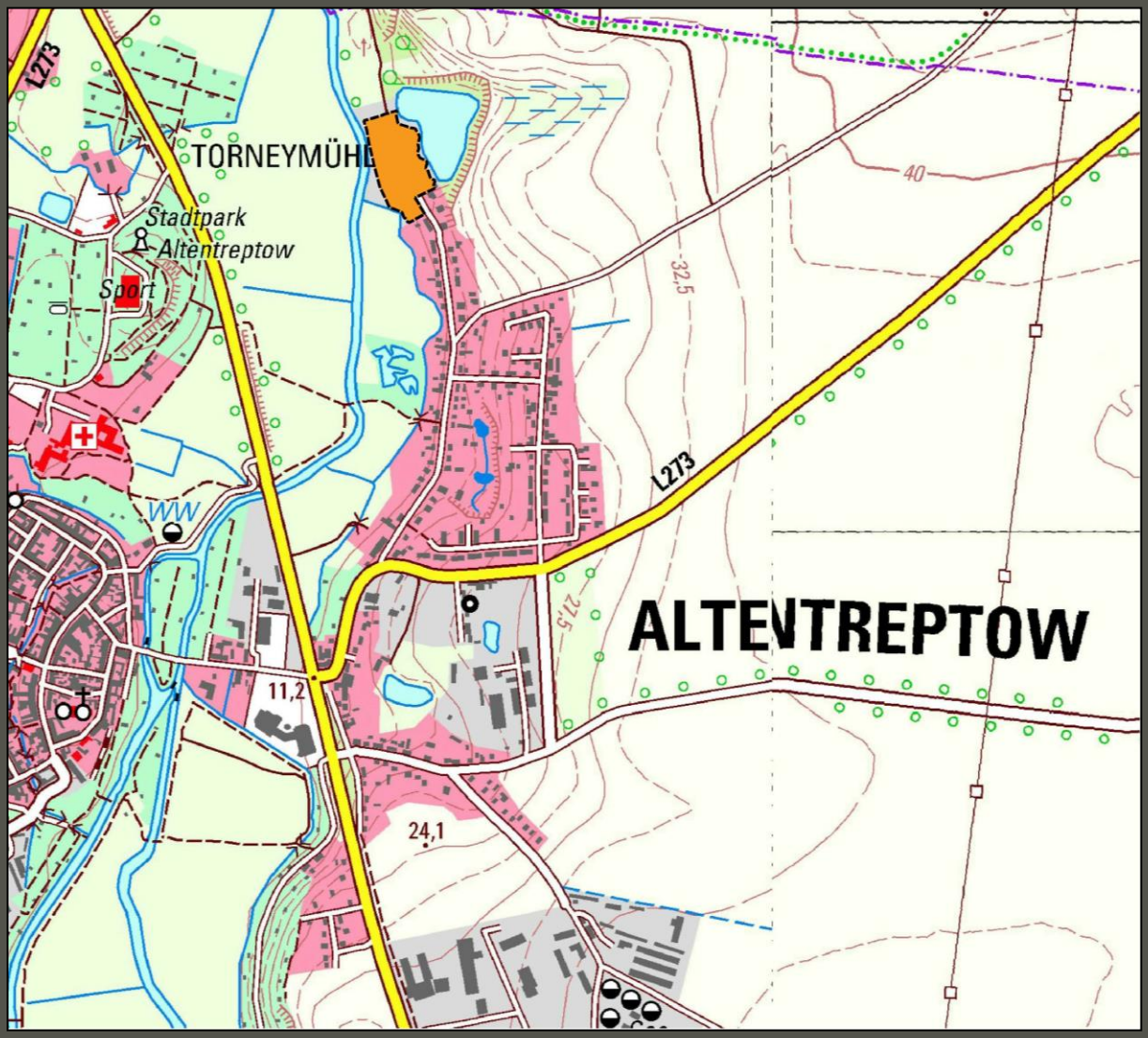
11. Eingriffsregelung

Das allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 16.663 m². In einem Umfang von rund 11.700 m² sind die Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bereits versiegelt. Neuversiegelungen sind demnach nur auf bereits versiegelten Flächen oder durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen möglich.

Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

Stadt Altentreptow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
„An der Tonkuhle“



12. Umweltbericht

als gesonderter Teil der Begründung

Juli 2019

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens 4
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne 5

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 9
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes 9
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands 10
2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung 11
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt 11
2.2.3 Schutzgut Fläche 14
2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie 14
2.2.5 Schutzgut Wasser 15
2.2.6 Schutzgut Landschaft 15
2.2.7 Schutzgut Klima und Luft 15
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 16
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 16
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands 17
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung 17
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung 17
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt 17
3.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 19
3.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 19
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 20
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft 21
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 21
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 21
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 21
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen 21
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens 21
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 22
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 23

3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG 23
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken 23
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring) 23
3.3 Erforderliche Sondergutachten 24

4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 25

5. ANHANG 26

1. Einleitung

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat in ihrer Sitzung am 20.02.2018 beschlossen, für das Gebiet im Norden der Fritz-Peters-Straße den Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle" aufzustellen.

Zunächst war die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Nach der Vorentwurfsbeteiligung fand jedoch eine Präzisierung der Planungsabsichten statt.

Die Entwicklungsabsichten für den Planungsraum zielen vornehmlich auf die Bestandssicherung der Bauschlosserei in seiner derzeitigen Ausprägung ab. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen im Sinne des § 6a BauNVO ist nicht erforderlich. Der Schwerpunkt der Planungsabsichten liegt somit auf der Entwicklung von bis zu fünf Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser.

Zudem soll der Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle" der Stadt Altentreptow als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans. Er stellt insbesondere die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Im Rahmen der Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO für bis zu fünf Wohngrundstücke.

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgibt, denn eine unmittelbare Prägung durch benachbarte Bebauungen besteht zumindest für die nördlich geplanten Baugrundstücke nicht.

Ausnahmsweise ist als sonstiger nicht störender Handwerksbetrieb die Bauschlosserei im gekennzeichneten Baufeld zulässig und die vorhandenen Gebäude sollen weiterhin als Lager für Forst- und Gartenbautechnik genutzt werden.

Großzügige Grundstücksgrößen um 1.000 m² bieten ein „Leben auf dem Land" mit dem Komfort der Innenstadtnähe. Das Stadtzentrum, die Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und auch Ärzte sind zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Altentreptow, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Der bauliche Bestand innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Gebäude rechts und links der Fritz-Peters-Straße prägen den Planungsraum. Entsprechend sind maximal zwei Vollgeschoss zulässig und zusätzlich soll die Dachneigung auf 3° bis 50° eingeschränkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt.

Der Uferrandstreifen der Tonkuhle wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferrandstreifen dargestellt.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt es somit grundsätzlich, den Planungsraum zielorientiert, aber naturverträglich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen dieses Vorhabens sind folgende gesetzliche Grundlagen:

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

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. l S. 3434)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

Waldanstandsflächen entsprechend § 20 LWaldG M-V dürfen nicht baulich überplant werden.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

Weitere überörtliche Planungen:

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Altentreptow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: § 15 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO-M-V) vom 15. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 362)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

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

Folgende Ziele der Raumordnung sind für den Bebauungsplan zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 LEP M-V: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Ziel 3.2.3 (1) RREP MS: Die Stadt Altentreptow ist ein Grundzentrum der Planungsregion.

Ziel 4.1 (1) RREP MS: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Die Festlegungskarte des LEP M-V sowie das RREP MS enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich keine Festlegungen in Form von Vorranggebieten.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Grundsatz 4.1 (2) RREP MS: Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Innerhalb des RREP MS wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und innerhalb des LEP M-V als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

Grundsatz 3.1.4 (1) RREP MS: In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und - stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V: In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Für die Stadt Altentreptow als Grundzentrum hat die Wohnbauflächenentwicklung eine hervorgehobene Bedeutung. Große Bereiche des Planungsraums sind versiegelt. Der Stadt Altentreptow liegen für den Geltungsbereich bereits konkrete Investitionsabsichten zur Verdichtung des baulichen Bestandes in Form eines Wohnquartiers vor. Für den Tourismus und die Landwirtschaft hat der Standort auf Grund der hohen Versiegelung keine Bedeutung.

Nach derzeitigem Rechtsstand ist davon auszugehen, dass die von der Stadt Altentreptow formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der wirksame ***Flächennutzungsplan (FNP)*** der Stadt Altentreptow dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm und entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt sich somit daraus entwickeln. Insofern gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Altentreptow. Erschlossen wird der Geltungsbereich von der Fritz-Peters-Straße.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Hallen und Gebäude. Die Flächen um die Gebäude und Hallen sowie die Fahrwege sind großflächig mit Betonplatten versiegelt. Ein Teilbereich einer Halle wird von dem Metallbaumeister E. Kunkel genutzt. Alle weiteren Gebäude dienen der Lagerung bzw. liegen brach. Die wenigen unversiegelten Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd und werden zeitweise als Lagerplatz genutzt.

Abbildung 1: Blick von Norden Richtung Süden über den Plangeltungsbereich (Foto: 29.03.2018 Baukonzept Neubrandenburg GmbH)

Im östlichen Bereich entlang der Tonkuhle haben sich Gehölze, wie Weiden, Pappeln und Birken entwickelt. Westlich grenzen Gehölze an den Geltungsbereich, die die Tollense säumen. Im Süden befinden sich rechts und links der Fritz-Peters-Straße Einfamilienhäuser. Die Flächen nördlich des Geltungsbereichs unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.
Das Relief innerhalb des Geltungsbereichs ist als eben zu beschreiben.
Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung eines Wohngebietes sowie der dazu notwendigen Infrastruktur.
Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind somit folgende Auswirkungen zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch Bauarbeiten und den damit in Verbindung stehenden Verkehr

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung, Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt

Zusammenfassend sind folgende Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

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

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bereich der geplanten Baufelder erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Das geplante Wohngebiet schließt an die vorhandene Wohnbebauung in der Fritz-Peters-Straße an. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Bauschlosserei, die in ihrer derzeitigen Ausprägung dem Bestandsschutz unterliegt.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologischen Vielfalt

Biotope

Methodik

Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden als Datengrundlage die veröffentlichten Geoinformationsdaten des Geoportals Mecklenburg-Vorpommern und die Vermessung des Geländes herangezogen. Zudem ist eine Begehung durch die Baukonzept Neubrandenburg GmbH erfolgt.

Auf dieser Grundlage und mit Hilfe der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern mit Stand 2013 erfolgte die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes (siehe Anlage 1).

Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten Biotoptypen:

Ergebnisse

Der zentrale Bereich des Planungsraums ist großflächig versiegelt und als **Gewerbegebiet (OIG)** einzustufen. Allerdings werden die vorhandenen Hallen und Gebäude größtenteils lediglich zur Lagerung von Forst- und Gartentechnik genutzt. Einzig die im Norden befindliche Halle wird von einer Bauschlosserei genutzt. Unversiegelte Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd und sind als **artenarmer Zierrasen (PER)** einzustufen.

Westlich des Planungsraums schließt die **Tonkuhle (SC)** mit einem **standorttypischen Gehölzsaum (VSX)** an das Gewerbegebiet. Die Tonkuhle mit Saum ist ebenfalls gesetzlich geschütztes Biotop anzusehen **(Biotopnummer: DEM15833, DEM15829)**.

Im Norden und Süden schließt ein **Laubholzbestand heimischer Baumarten (WX)** an die Tonkuhle. Zu den östlich befindlichen Waldbeständen wird der Waldabstand von 30 m eingehalten. Im Süden des Plangeltungsbereichs befindet sich ein **lockeres Einzelhausgebiet (OEL).**

Westlich des Plangeltungsbereichs befindet sich die Tollense als **naturnaher Fluss (FFN)** mit **Gehölzsaum (VSZ).** Die Tollense ist ebenfalls als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen **(Biotopnummer: DEM15441).**

Fauna

Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer *Kartierung* des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Ergebnisse

Säugetiere

Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass Großsäuger den Untersuchungsraum nicht bevorzugt als Nahrungshabitat nutzen, da der größtenteils versiegelt ist und der menschliche Einfluss als hoch einzuschätzen ist.

Lebensräume von Kleinsäugern wie Haselmaus und Feldhamster befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraums. Für Biber und Fischotter ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Das Vorhaben greift nicht in die Gewässer ein. Lebensräume der beiden Arten werden von dem geplanten Vorhaben nicht berührt. Der Uferrandstreifen wird als solcher innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Hier finden keine Eingriffe statt.

Ein Vorkommen von Fledermäusen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Winterquartiere, wie Keller, Höhlen, Gewölbe mit einer hohen Luftfeuchtigkeit sowie einer konstant niedrigen Temperatur von 2 bis 5 Grad befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Ein Vorhandensein von Tagesquartieren, insbesondere als Schlafplatz für Männchen, ist möglich. Natürliche Sommerquartiere der europäischen Fledermäuse sind enge Ritzen sowie Hohlräume. Dabei bevorzugen einige Arten Spalten hinter abplatzender Borke, Baumhöhlen oder Stammrisse. Andere Arten siedeln vorrangig in Spalten von Felsen und Höhlen. Teilweise werden auch aufgelassene Gebäude besiedelt. Die Tagesquartiere werden von April bis August genutzt.

Aufgrund geeigneter Eigenschaften als Sommerquartier der vorhandenen Gebäude sind Fledermäuse näher zu untersuchen.

Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) streng geschützt. Lebensräume der europäischen Sumpfschildkröte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Auch für die Schlingnatter und Zauneidechse sind keine Vorkommen bekannt. Der Geltungsbereich ist größtenteils versiegelt. Die von der Zauneidechse besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat auf. Solche Standorte befinden sich nicht innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes.

Amphibien

Vorzugslebensräume von Amphibien, wie Kammmolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Knoblauchkröte (*Pelobatos fuscus*) sind innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes nicht vorhanden. Auf Grund der Nähe zu den Gewässern (Tonkuhle, Tollense) kann eine Betroffenheit jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Sonstige Artengruppen

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (*Percidae*), Meeressäuger, Libellen (*Odonata*) und Weichtiere (*Mollusca*) auszuschließen. Vorkommen streng geschützter Käfer oder Schmetterlinge sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

Avifauna

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wild lebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Aufgrund der Habitatausstattung und der vorhandenen Nutzung kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Brutvögel der Offenlandbereiche sowie Brutvogelarten der Gehölze und Gebäudebrüter beschränkt werden.

Das Vorkommen von Offenlandbrütern wie Grauammer (*Emberizia calandra*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Blaukelchen (*Luscinia svecica*) und Wachtelkönig (*Crex crex*) ist im Untersuchungsraum möglich. Im Bereich der geplanten Baufelder ist das Vorkommen jedoch als unwahrscheinlich anzusehen. Diese Bereiche sind größtenteils versiegelt und eignen sich somit nicht als Brutplatz.

Potenziell vorkommende Gehölzbrüter sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*). Eine Brutaktivität dieser Arten in Gehölzen kann angenommen werden. Gehölzbeseitigungen sind vorliegend jedoch nicht vorgesehen.
Für diese Brutvogelarten erlischt der Schutz der Brutstätte nach Beendigung der Brut. Planungsrelevant sind also ausschließlich variable Niststätten.

Gebäudebrüter wie z. B. Mauersegler (*Apus apus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Haussperling (*Passer domesticus*) gelten als Kulturfolger. Sie besitzen teilweise eine ausschließliche Orientierung auf Gebäude. Ihre Bruthabitate liegen u. a. in Dachspalten, an senkrechten Wänden unter Überhängen, in Mauernischen oder in Mauerlöchern. Ein Vorkommen dieser Arten ist möglich, eine Betroffenheit zu untersuchen.

Weitere Artengruppen, die aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes im Untersuchungsraum nicht vorkommen können, sind nicht weiter zu beachten.

Zusammenfassend besteht ein erhöhter Untersuchungsbedarf für o.g. Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversieglungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

<u>Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum</u>

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung und der großflächigen Versiegelung hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Das gesamte Plangebiet ist siedlungstopographisch günstig. Innerhalb des Untersuchungsraums sind mehrere Bodendenkmale bekannt.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der 50-Meter-Geschwässerschutzstreifen im westlichen Plangebiet von der Tollense (Gewässer 1. Ordnung) und im östlichen Bereich von dem Gewässer „Tonkuhle" baulich in Anspruch genommen.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum ist durch die vorhandenen versiegelten Flächen sowie die großen Hallen und Gebäude geprägt.

Bewertet man den Zustand der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, so hat der Vorhabenstandort durch seine Vorprägung eine geringe Bedeutung für den Natur- und Landschaftsraum.

Die bauliche Vorprägung des Planungsraums vermindert die **Erlebbarkeit** und Wahrnehmbarkeit der Landschaft als Natur- und Lebensraum.

Die **Eigenart** bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein. Als Teil der Kulturlandschaft ist der Planungsraum typisch für gewerblich geprägte Flächen.

Die **Naturnähe** und **Vielfalt** als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna beschränkt sich auf die Randstrukturen des Planungsraums.

2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der Region Mecklenburgische Seenplatte wird durch stärker kontinentale Einflüsse geprägt, die in südöstlicher Richtung zunehmen, wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind. Mit Niederschlägen von durchschnittlich 550 - 575 mm im langjährigen Mittel gehört die Region im Vergleich zum Westen und Norden des Landes zu den niederschlagsbenachteiligten Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o.g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Westlich grenzt das FFH-Gebiet DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen" an den Geltungsbereich. Die Verträglichkeit des Vorhabens ist innerhalb einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zu untersuchen.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Sofern sich der bestehende Nutzungsgrad der Bauschlosserei nicht ändert, sind keine Immissionswirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen vorhersehbar. Ein Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Immissionsgutachten wird nicht erforderlich, wenn sich der Störgrad der Bauschlosserei nicht erhöht. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind nicht vorhersehbar.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das Planungskonzept integriert:

- **Erhalt des Uferrandstreifens**
- **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode oder einer Kartierung der Fläche unmittelbar vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen**
- **Aufstellung eines Amphibienschutzzaunes während der Hauptwanderungsperiode, der das Einwandern in die Baufelder verhindert**
- **Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen**
- **Abbrucharbeiten zwischen dem 01. September und dem 01. März und außerhalb der Wochenstubenzeit und des Aufsuchens der Sommerquartiere**

Amphibien

Das Vorkommen von Amphibien am Fließgewässer kann nicht ausgeschlossen werden. Um das Einwandern während Hauptwanderungsperiode in die Eingriffsbaufelder zu verhindern, sind dazu entsprechende Amphibienschutzzäun aufzustellen.

Fledermäuse

Der Abbruch hat im Zeitraum vom 01. September bis 01. März aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften zu erfolgen. Sollte der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren.

Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes befinden sich weiterhin genügend Ausweichhabitate, sodass der Erhaltungszustand der Population im Gebiet nicht gefährdet ist.

Avifauna

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurde folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit** zwischen dem 01. September und dem 01. März
- **Erhalt der Gehölzstrukturen und des Uferrandstreifens**

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der o. g. Artengruppen können artenschutzrechtliche Konflikte vollständig vermieden werden. Es wird im Sinne des besonderen Artenschutzes Bauzeitenregelungen vorgesehen, um die im § 44 des BNatSchG genannten Verbotstatbestände auszuschließen.
Eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt nicht. Für Boden- und Gebäude- und Gehölzbrüter lässt sich eine Betroffenheit nicht von vornherein ausschließen. Für die Errichtungsphase sind grundsätzlich Beeinträchtigungen dieser Artengruppen möglich.
Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 abs. 1 BNatSchG kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die vorgesehenen Bauzeitenregulierungen sind damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Baufeldfreimachung jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

Nachhaltige Störwirkungen auf die Avifauna, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, werden unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung **nicht erzeugt.**

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Es wird für das geplante Vorhaben ein vorgeprägtes Siedlungsareal genutzt. Neuversiegelungen sind nur dann möglich, wenn versiegelte Bereiche dauerhaft entsiegelt werden. Unbeeinträchtigte Flächen können so zum Schutz von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

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.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wurde eine Baugrundvoruntersuchung durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik Erd- und Grundbau Seidler & Lehmann GbR durchgeführt. Von einer Bebauung mit massiven Gebäuden bzw. Bauwerken mit setzungsempfindlicher Konstruktion mittels Flachgründung wird auf Grund der schlechten Tragfähigkeit der oberflächennahen Erdstoffe, der unterschiedlichen Mächtigkeit der schlecht tragfähigen Erdstoffe sowie den unterschiedlichen Vorbelastungsverhältnissen abgeraten. Im östlichen Bereich ist eine Flachgründung auf Streifen- oder Einzelfundamenten möglich. Konstruktive Maßnahmen zur Aussteifung der Gründungskörper werden hier im Wesentlichen infolge der unterschiedlichen Vorbelastungsverhältnisse sowie der örtlichen unterschiedlichen Baugrundverhältnisse (Sande oder Tone) erforderlich.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundsätzlich dürfen innerhalb des Gewässerschutzstreifens bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden. Für das vorliegende Vorhaben wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V gesondert bei der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung beantragt.

Durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr besteht während der Bauphase die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden-, Grund und Oberflächenwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und allgemeiner Klimaschutz sind mit dem Vorhaben jedoch nicht ableitbar.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der Vorhabenstandort ist bereits stark anthropogen vorgeprägt.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Innerhalb der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsuntersuchung konnte festgestellt werden, dass weder durch das Vorhaben noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile besteht.

Das Vorhaben ist verträglich in Bezug auf das FFH-Gebiet DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen".

2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befinden sich Bodendenkmäler. Bei Boden- und Erdarbeiten in diesem Bereich ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, werden vorliegend nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben ist nicht in der Lage schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen.

2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gegenwärtigen Flächenausprägungen und Nutzungsstrukturen weiterhin vorhanden sein würden. Dies hätte unter Berücksichtigung der generell als störungsarm einzuschätzenden Wohnnutzung keine wesentlich positiven Auswirkungen auf den Planungsraum.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **Boden, Pflanzen und Tiere** und **Wasser,** denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Allerdings ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche für den Arten und Biotopschutz eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll der Geltungsbereich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickelt werden. Gleichzeitig sollen großzügige Wohngrundstücke entstehen. Bereits im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesem Grund kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Der Planungsraum erscheint als idealer Standort für die vorliegende Planung. Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Innerhalb der Umweltprüfung wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Untersuchungsraum durchgeführt.

Gegenstand dieser naturschutzfachlichen Bewertung war es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten überlagern.

Auf Grund der unterentwickelten Ausstattung der in Rede stehenden Eingriffsbaufelder ist es auszuschließen, dass die ökologische Funktion des vom geplanten Vorhaben betroffenen Gebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in ihrem räumlichen Zusammenhang zerstört wird.

Für das oben beschriebene Plangebiet sind zudem keine Wirkungen auf bekannte Empfindlichkeiten streng geschützter Arten erkennbar, die die gesetzlich geregelten Verbotstatbestände des erheblichen Störens wild lebender Tiere oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfüllen. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am geplanten Standort stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

5. Anhang

Anhang 01	**Biotopkartierung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg, Juli 2019)
Anhang 02	**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg, Juli 2019)
Anhang 03	**FFH-Verträglichkeitsuntersuchung** für das FFH-Gebiet DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen" (BAUKONZEPT Neubrandenburg, Juli 2019)