Stadt Altentreptow

Vorlagenart:	Beschlussvorlage
Federführend:	Bau, Ordnung und Soziales
Vorlage-Nr.:	01/BV/160/2020
Verfasser:	Holz, Kevin
Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Status:	öffentlich
Erstellungsdatum:	23.07.2020

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Am Amtshof" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	04.08.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
Ö	25.08.2020	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	08.09.2020	01 Stadtvertretung Altentreptow

Sach- und Rechtslage:
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Amtshof“ der Stadt Altentreptow wurde im beschleunigten Verfahren beschlossen. Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Der Planentwurf wird in der vorliegenden Fassung beschlossen und Begründungsentwurf wird gebilligt.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung öffentlich auszulegen und sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich sowie auf der Homepage des Amtes bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Verwaltung oder ein gemäß § 4b BauGB beauftragter Dritter die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung ein, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Rechtliche Grundlage:
§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden
§ 3 Absatz 2 BauGB - öffentliche Auslegung
§ 4 Absatz 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange
§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Beschlussvorschlag:
Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Der Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Amtshof“ der Stadt Altentreptow wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2020 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Amtshof“ der Stadt Altentreptow mit der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich sowie auf der Homepage des Amtes bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Amtshof“ der Stadt Altentreptow unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

<table>
<tr><td colspan="2">Im Haushaltsjahr 2020:

☒ Nein

☐ Ja</td><td colspan="2">in Folgejahren:

☒ Nein ☐ Ja

☐ einmalig
☐ jährlich wiederkehrend</td></tr>
<tr><td colspan="4">Finanzielle Mittel stehen:</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ planmäßig zur Verfügung unter:

Produktsachkonto:

Bezeichnung:</td><td colspan="2">☐ nicht zur Verfügung
(Deckungsvorschlag)

Produktsachkonto:

Bezeichnung:

☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung</td></tr>
<tr><td>Haushaltsmittel:</td><td></td><td>Haushaltsmittel:</td><td></td></tr>
<tr><td>bisher angeordnete Mittel:</td><td></td><td>bisher angeordnete Mittel:</td><td></td></tr>
<tr><td>Maßnahmesumme:</td><td></td><td>Maßnahmesumme:</td><td></td></tr>
<tr><td>noch verfügbar:</td><td></td><td>noch verfügbar:</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Erläuterungen:
Die Kosten der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen.</td></tr>
</table>

Anlage/n: Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung und Begründung mit Stand Juli 2020)

SATZUNG DER STADT ALTENTREPTOW
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 26 "AM AMTSHOF"

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Am Amtshof" der Stadt Altentreptow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) 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 Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 sind unzulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl wird für das Gewebegebiet (GE) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

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**

GE — Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

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

GRZ 0,80 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 11.00 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter als unteren Höhenbezugspunkt gilt die Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes der Straße "Am Amtshof"

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

Baugrenze

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

private Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. Verkehrsflächen

vorh. Böschung

10.00 — Bemaßung in Meter

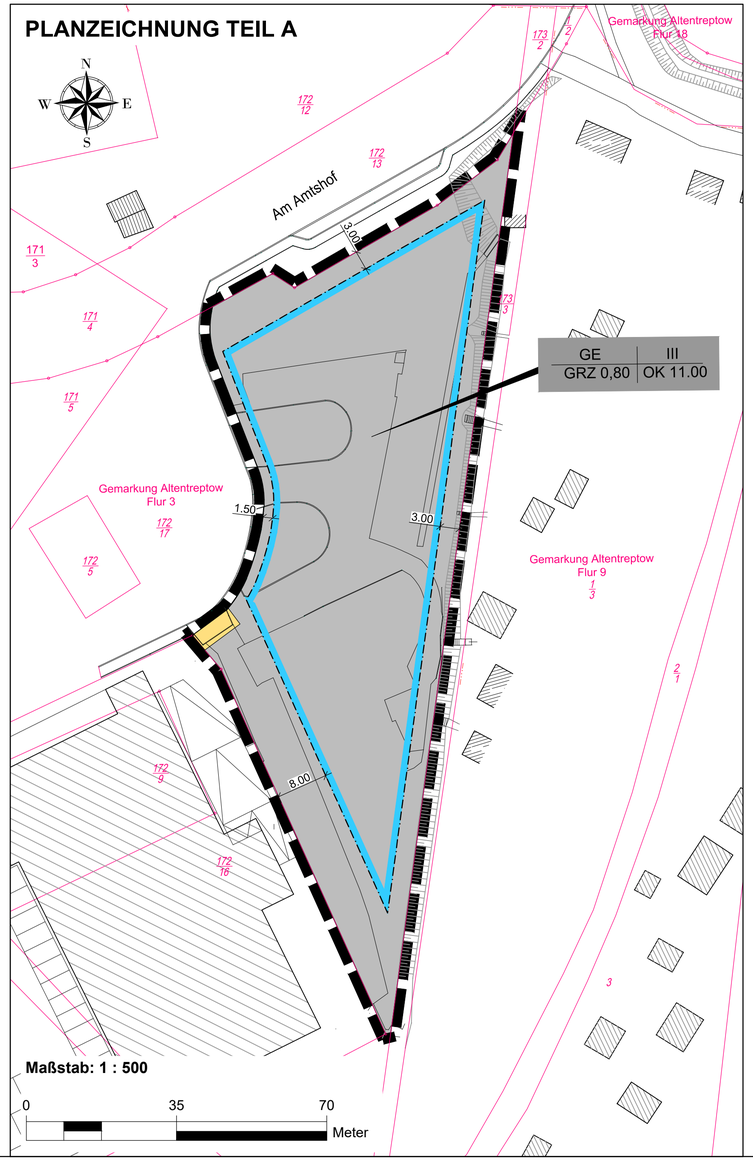
54/7 — Kataster

GE | III; GRZ 0,80 | OK 11.00 — Nutzungsschablone

Plangrundlage

- Lageplanauszug vom 27.05.2016 Altentreptow, Jungfernstieg
  Lagesystem: ETRS89; erstellt durch: Vermessungsbüro Frank Sauder 17033 Neubrandenburg
- Bebauungsplan Nr. 26 „Am Amtshof" der Stadt Altentreptow mit Stand Oktober 2019, in Kraft getreten am 13. Dezember 2019

PLANZEICHNUNG TEIL A



Verfahrensvermerke

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Neustrelitz, den ....

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

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Auslegung bestimmt.

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

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

Der Bürgermeister

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

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

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

Der Bürgermeister

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

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

Der Bürgermeister

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

4. Die Satzung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

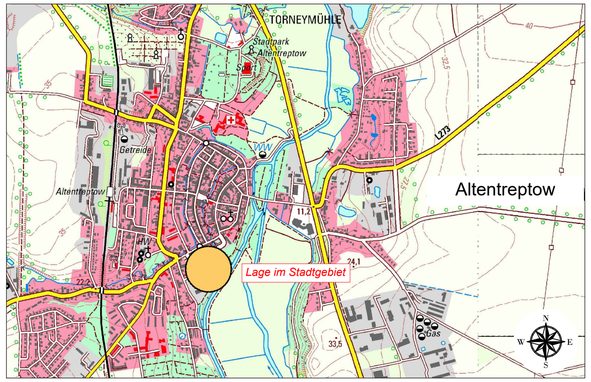
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,34 ha. Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 172/17 der Flur 3 in der Gemarkung Altentreptow.

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.

Übersichtskarte

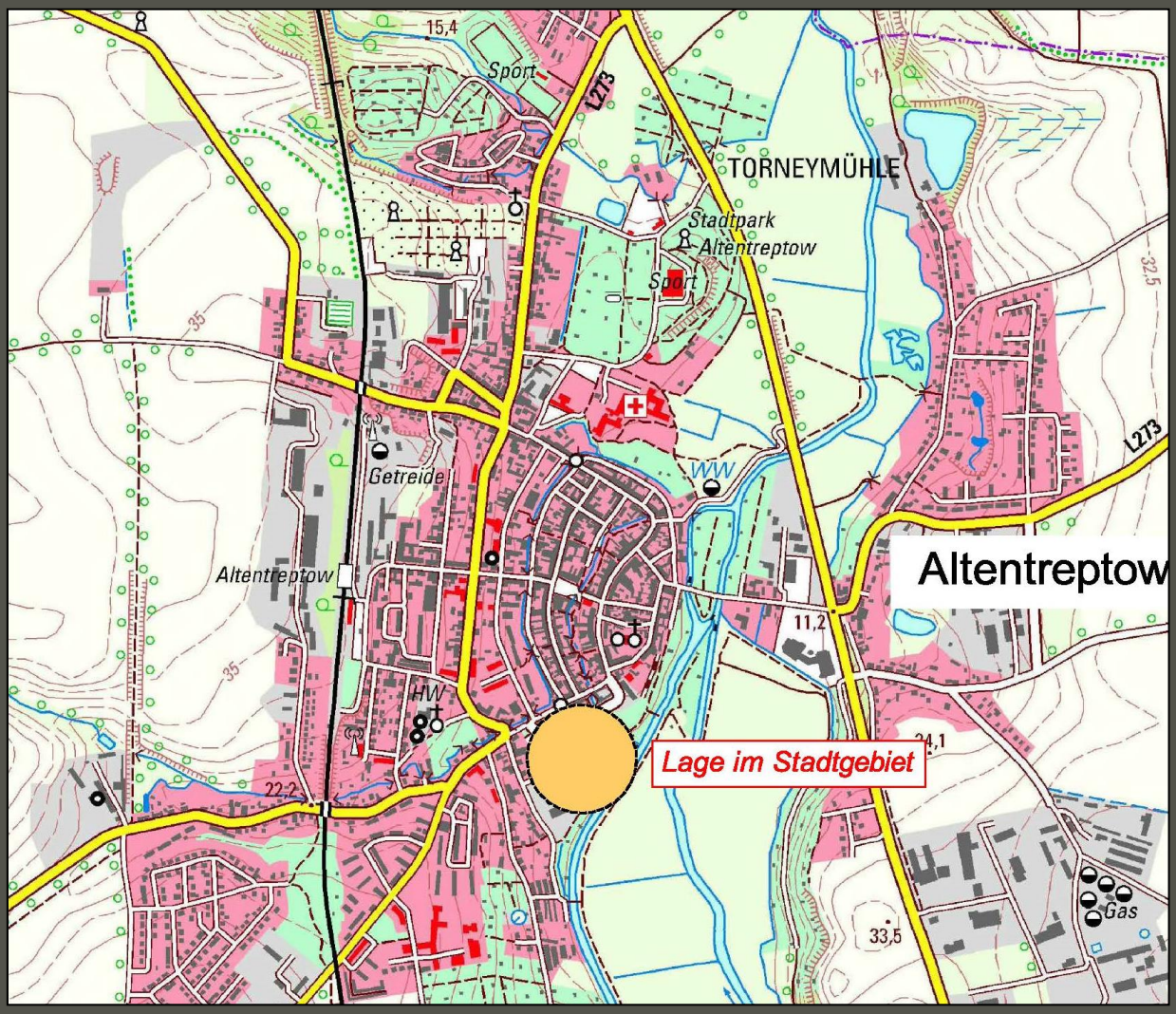
DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2018



Stadt Altentreptow

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Am Amtshof“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Juli 2020

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 5

2.1 Rechtsgrundlagen 5

2.2 Planungsgrundlagen 5

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5

4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 6

5. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 8

5.1 Städtebauliches Konzept 8

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 8

5.3 Umweltprüfung 9

6. IMMISSIONSSCHUTZ 10

7. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 10

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

In ihrer Sitzung am 05.11.2019 hat die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow den Bebauungsplan Nr. 26 „Am Amtshof" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im „Amtskurier" dem Amtlichen Mittteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel für die Stadt Altentreptow und die Gemeinden am 13. Dezember 2019 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Planungsziel war die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Vernehmen mit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Abweichend von der bisherigen städtebaulichen Zielstellung eines Mischgebietes liegen der Stadt konkrete Investitionsabsichten vor, nach denen gewerbliche Nutzungen, als auch die Anordnung von Räumen und Gebäuden für freie Berufe den Schwerpunkt bilden. Die Ansiedlung von störempfindlichen Wohnnutzungen soll sich zukünftig auf andere, dafür besser geeignete, Areale im Stadtgebiet konzentrieren. Auch mit Verweis auf die Ansässigkeit eines großflächigen Einzelhandels unmittelbar westlich des Planungsraums werden so mögliche Immissionskonflikte vermieden.

Nach derzeitigen Investitionsabsichten ist die Entwicklung eines Gesundheitszentrums mit Haus- und Fachärzten, Physiotherapie und Apotheke geplant. Damit ist die Bündelung von bedarfsgerechten, ambulanten Einrichtungen für die gesundheitliche Daseinsvorsorge in der Stadt Altentreptow vorgesehen. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO geplant. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 sind Änderungen in der Art und des Maßes der baulichen Nutzung notwendig.

Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte besitzt die Stadt Altentreptow die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum. Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen. Die gewerbliche Bauflächenentwicklung sind demnach auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

Durch die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Altentreptow und die gute Verkehrsanbindung bietet der Standort optimale Voraussetzungen für die geplante Nutzung.

Anwendungsvoraussetzung § 13a BauGB

Der oben beschriebene Planungsraum ist stets unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Altentreptow zuzuordnen. Der Geltungsbereich wird südlich durch einen Aldi-Markt und nördlich und westlich durch kleinere Gewerbebetriebe und Wohnbebauungen eingefasst. Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden auch weiterhin die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens eingehalten. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. l S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. l S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. l S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom Oktober 2018
- Bebauungsplan Nr. 26 „Am Amtshof" der Stadt Altentreptow mit Stand Oktober 2019, in Kraft getreten am 13. Dezember 2019

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,34 ha. Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 172/17 der Flur 3 innerhalb 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 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. S. 1328)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- 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.

Mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 15.08.2019 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Amtshof" den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

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.

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

Ziel 5.4.2 (1) LEP M-V: Vorrangstandorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens, mit Ausnahme der Standorte des Rettungsdienstes, sind die Zentralen Orte.

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 3.2.3 (2) RREP MS: Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.

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 Tourismus dargestellt.

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 den Tourismus hat der Standort keine Bedeutung.

Nach derzeitigem Rechtsstand ist davon auszugehen, dass auch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Amtshof" formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan kann entsprechend § 13a (2) Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Städtebauliches Konzept

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

Der Siedlungsflächenbedarf ist primär innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Diesem Sachverhalt wird mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen.

Entsprechend wird die erstmalige Flächeninanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen an anderer Stelle vermieden.

Aufgrund der Lage und der im Umfeld bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorgesehen.

Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes soll die Ansiedlung eines Gesundheitszentrum ermöglicht werden. Damit sollen die bestehenden medizinischen Einrichtungen im Stadtgebiet gebündelt und ergänzt werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zukünftig sind Wohnnutzungen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Amtshof" nicht mehr vorgesehen. Die Vorgabe einer gleichwertigen Nutzungsmischung in einem Mischgebiet wird somit nicht erfüllt. Geplant ist nun die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete vorgibt. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO sind unzulässig. Vergnügungsstätten, die aufgrund der Verkehrsbelastung in den Abend- und Nachtstunden unverträglich sein können, passen nicht in das städtebauliche Konzept der Stadt und wurden demnach ausgeschlossen.

Betreiberwohnungen decken sich nicht mit den derzeitigen Investitionsabsichten und der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Altentreptow. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht mehr vorgesehen.

Ärzte und Physiotherapeuten zählen zu den freien Berufen. Die Ausübung dieser freiberuflichen Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Gebäuden innerhalb eines Gewerbegebietes allgemein zulässig.

Im Bebauungsplan Nr. 26 „Am Amtshof" wurden maximal zwei Vollgeschosse und eine Gesamthöhe vom neun Metern sowie eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die vorliegende Entwicklungsabsicht der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 umfasst die Erschließung eines Grundstücks und die Zulässigkeit von nun maximal drei Vollgeschossen bis zu einer Gesamthöhe von elf Metern. Damit werden beste Voraussetzungen für ein Gesundheitszentrum geboten. Städtebaulich wird sich das geplante Maß der baulichen Nutzung, in die durch große Hallen und mehrgeschossige gewerbliche Gebäude geprägte Umgebung, gut eingliedern.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

   Zulässig sind Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

   Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

   Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 sind unzulässig.

2. *Die Grundflächenzahl wird für das Gewebegebiet (GE) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*

5.3 Umweltprüfung

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

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

Besonderer Artenschutz

Das Areal ist derzeit recht kurzrasig und zeigt keine auffälligen Biotopstrukturen. Dennoch ist das Vorhandensein von Offenlandbrütern auf der Fläche möglich (Feldlerche, Schafstelze, Grauammer, Braunkehlchen etc.). Die Baufeldfreimachung ist daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen oder durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten und der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld anzuzeigen.

6. Immissionsschutz

Die relevanten Anforderungen durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von Tags von 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) werden mit Verweis auf die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüro öko-control GmbH eingehalten[1]. Immissionsrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

7. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Zusammenfassend bewirkt die Anpassung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die Vorbereitung bester Voraussetzungen zur Bündelung von Hausärzten, Fachärzten und Physiotherapeuten und damit einhergehend einer bedarfsgerechten Sicherung der gesundheitliche Daseinsvorsorge in der Stadt Altentreptow.

Des Weiteren kann durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung eine effektivere Ausnutzung im Sinne der Wiedernutzbarmachung der Fläche erfolgen. Unbeeinträchtigte Außenbereichsflächen müssen nicht in Anspruch genommen werden.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung und des damit einhergehenden Ausschlusses von Wohnnutzungen wird das Potenzial von Immissionskonflikten gemindert.

Die notwendigen Änderungen erzeugen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches.

[1] Ingenieurbüro öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den B-Plan Nr. 26 „ Am Amtshof" Altentreptow vom 15.03.2019