

Stadt Altentreptow

Vorlage	Vorlage-Nr:	01/BV/406/2015
federführend:	Datum:	02.02.2015
Bau-, Ordnungs- und Sozialamt	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet ALDI - Verbrauchermarkt" im beschleunigten Verfahren hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	18.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
N	10.03.2015	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	24.03.2015	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten, vertreten durch die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG (nachfolgend Vorhabenträger genannt) betreibt auf dem Vorhabengrundstück am Grünen Gang einen Verbrauchermarkt mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 1.200 m² sowie den dazu gehörigen Stellplätzen. Zur Optimierung der Betriebsabläufe soll der Bestandsmarkt vollständig zurück gebaut und parallel ein neues Marktgebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von maximal 1.990 m² errichtet werden, so dass letztendlich bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen können.

Dazu sind weitere bebaute Flurstücke im Osten des Verbrauchermarktes einzubeziehen. Der Bestand an Garagen, Stellplätzen und Skaterbahn muss entsprechend vollständig beseitigt werden. Für die Garagen und die Skaterbahn ist ein Ersatzstandort an anderer Stelle in der Stadt Altentreptow vorgesehen.

Eine am westlichen Plangebietsrand vorhandene Teilfläche des Bestandsparkplatzes mit etwa 40 Stellplätzen soll im Zuge eines mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Grundstückstausches für die *e.dis AG* erhalten bleiben.

Lage und Abgrenzung des Planungsraumes

Der in der beigegeführten Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen oder Teilflächen der Flurstücke 172/7, 172/9, 172/14 und 175/2 der Flur 3, Gemarkung Altentreptow sowie das Flurstück 124/3 der Flur 15, Gemarkung Altentreptow in einem Umfang von etwa 0,77 ha.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Straße Grüner Gang sowie die Verbindungsstraße in Richtung Straße Am Amtshof möglich.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten, vertreten durch die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.01.2015 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Die Notwendigkeit des Abbruchs eines vorhandenen Marktes und des geplanten Neubaus ergibt sich aus den ständig wachsenden Ansprüchen des Betreibers an zufriedene Kunden und

Mitarbeiter. Die aus 1992 stammende Bausubstanz lässt sich aus statischen Gründen kaum noch erweitern. Darüber hinaus erfüllt der Markt heutige Mindestanforderungen an Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit nicht.

Mit dem Vorhaben wird die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs gewährleistet. Nicht zuletzt wird eine Standortsicherung des Verbrauchermarktes auch die Belebung der Innenstadt Altentreptows absichern.

Die planungsrechtliche Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ erfolgt unter Beachtung des gemeindlichen Bedarfs an verbrauchernahen Versorgungseinrichtungen sowie der oben beschriebenen Vorprägung des Plangebiets.

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

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

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

Der Bebauungsplan setzt nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Somit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

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

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

§ 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

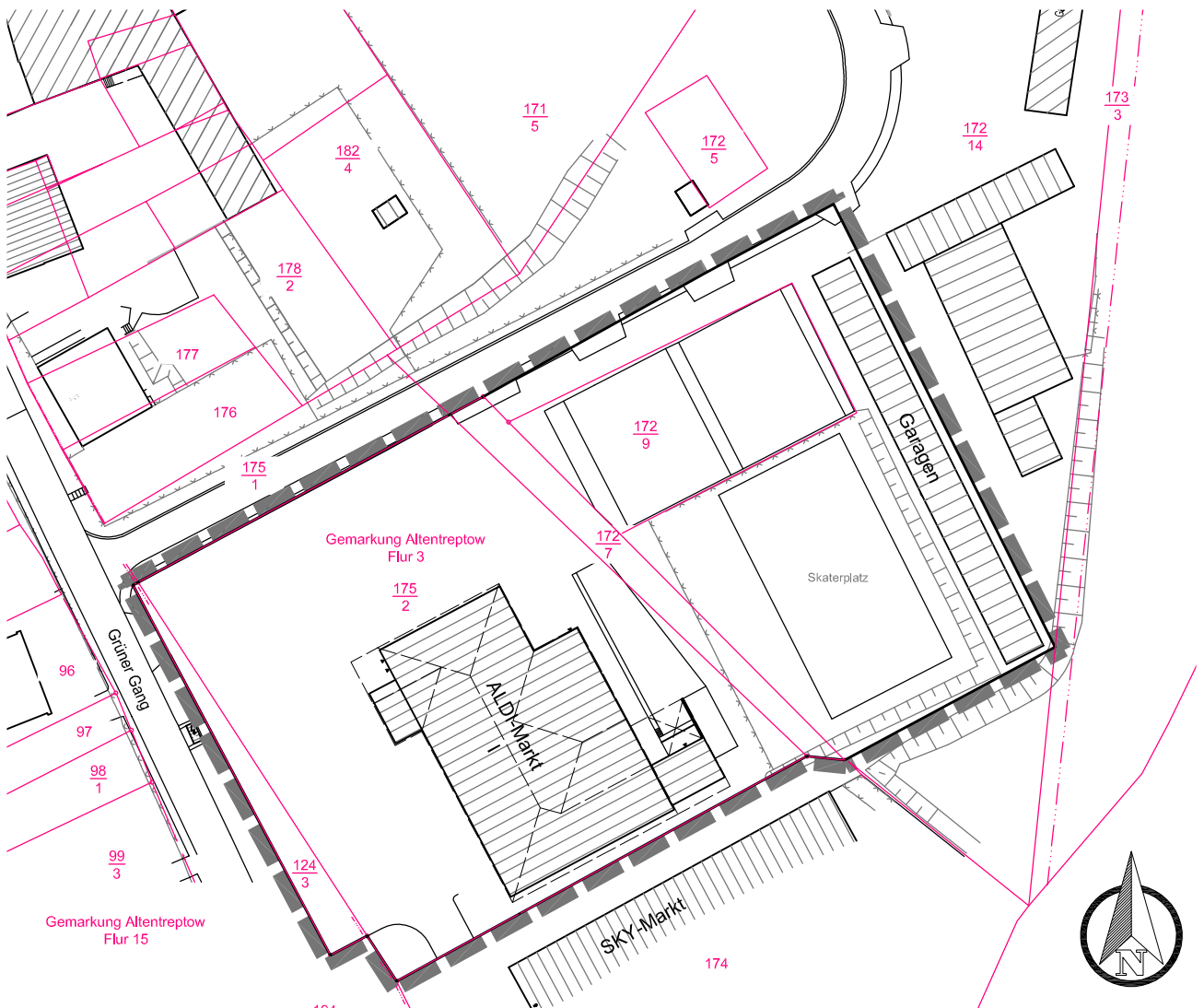
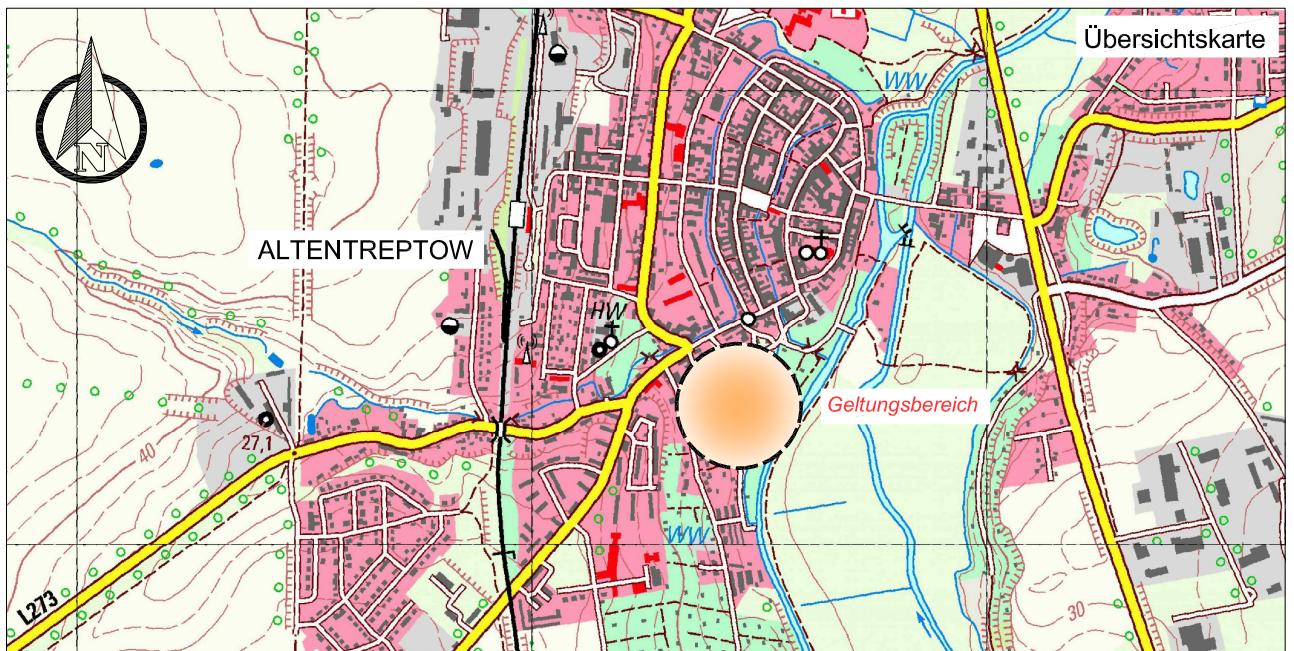
§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

2. Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 0,77 ha und die Flächen oder Teilflächen der Flurstücke 172/7, 172/9, 172/14 und 175/2 der Flur 3, Gemarkung Altentreptow sowie das Flurstück 124/3 der Flur 15, Gemarkung Altentreptow soll dem Antrag der *BGB Grundstücksgesellschaft Herten, vertreten durch die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG* entsprechend der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Altentreptow „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
3. Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Altentreptow „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ wird in der vorliegenden Fassung vom Januar 2015 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Altentreptow „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
5. 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.

Anlagen:

1. Übersichtskarte mit Ausgrenzung des Geltungsbereiches
2. Entwurf des Bebauungsplans nebst Planzeichnung und Begründung (Stand Januar 2015)



Stadt Altentreptow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 **"Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt"** im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB

Ausgrenzung

SATZUNG DER STADT ALTENTREPTOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "SONDERGEBIET ALDI - VERBRAUCHERMARKT"

Aufgrund des §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBt. M-V S. 323) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBt. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBt. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt" der Stadt Altentreptow im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB, 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 Sondergebiet "Verbrauchermarkt" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die verbraucherna Versorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden
- sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.400 m² nicht überschreiten.

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

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

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Bauordnungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBt. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPtG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBt. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBt. M-V S. 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBt. M-V S. 69), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBt. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

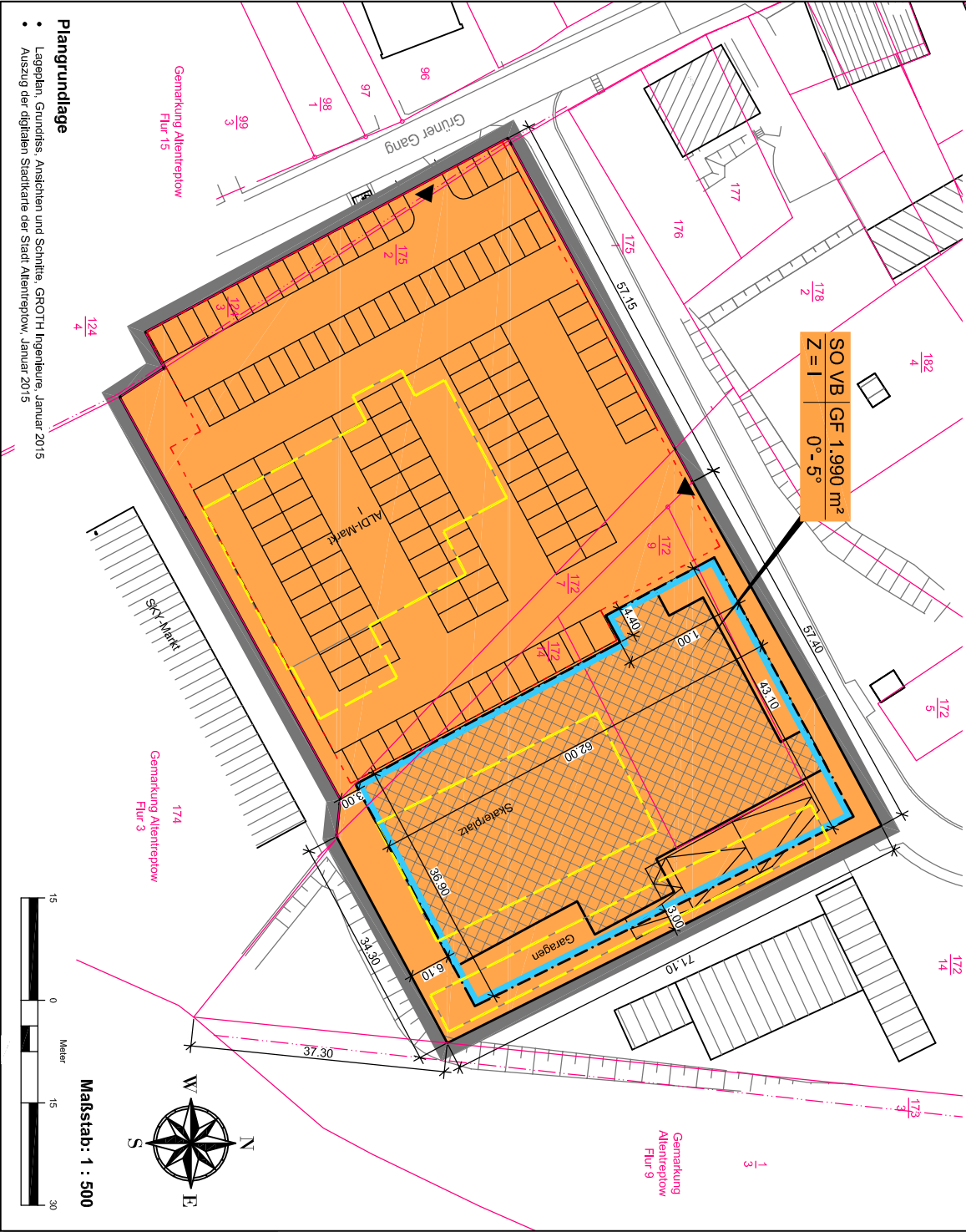
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und bezieht sich auf eine Fläche von 0,77 ha. Er erstreckt sich auf die Flächen oder Teilflächen der Flurstücke 172/7, 172/9, 172/14 und 175/2 der Flur 3, Gemarkung Altentreptow sowie auf das Flurstück 124/3 der Flur 15, Gemarkung Altentreptow.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Verbindungsstraße vom Grünen Gang zur Straße Am Amstorf (Flurstücke 172/14 sowie 175/2, Flur 3 Gemarkung Altentreptow)
- Im Osten durch einen Garagenkomplex und das Flurstück 172/14, Flur 3, Gemarkung Altentreptow
- Im Süden durch das Betriebsgelände eines Verbrauchermarktes (Flurstücke 172/14 und 174, Flur 3, Gemarkung Altentreptow)
- Im Westen durch die Straße Grüner Gang (Flurstück 124/4, Flur 15 Gemarkung Altentreptow)

PLANZEICHNUNG TEIL A - gilt gleichzeitig als Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne von § 12 Abs. 3 BauGB



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G V 22.07.2011 I 1509)

- 1. Art der baulichen Nutzung
SO VB
Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Verbrauchermarkt"

- 2. Maß der baulichen Nutzung
GF 1.990 m²
Geschosflächenzahl als höchstens
Z = I
Zahl der Vollgeschosse
0° - 5°
Dachneigung

- 3. Baugrenzen
Baugrenze
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4. Verkehrsflächen
Ein- und Ausfahrtbereich
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)

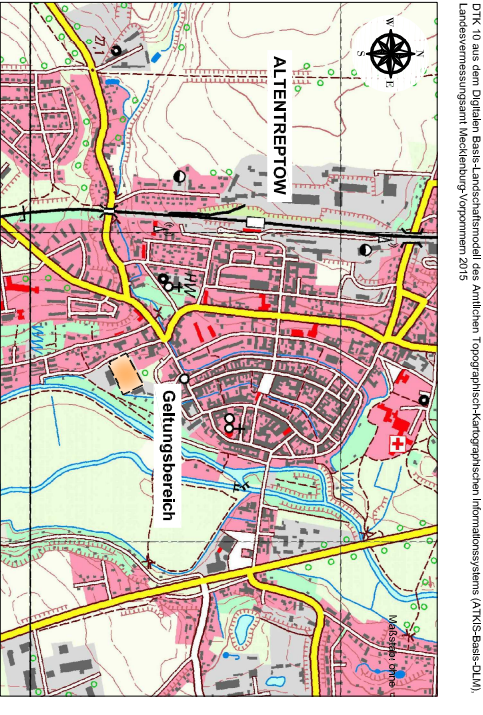
II. Darstellung ohne Normcharakter

- Abbruch baulicher Anlagen
gepl. bauliche Anlage
gepl. Stellplätze
Bemäßung fr. Meter
Kataster
Nutzungsschablone

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverteilung vom Die ersuchte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt entsprechend der Hauptsetzung der Stadt Altentreptow im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Altentreptow Tollernewinkel dem "Ankündiger" Nr.
- Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landschaftsplanung des Landes MV (LPlG) am informiert worden.
- Die Stadtverteilung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung beschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit von bis während der Dienststunden im Amt Altentreptow Tollernewinkel, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Behörden und Antragssteller während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden. Der Antragssteller hat dem "Ankündiger" des Amtes Altentreptow Tollernewinkel am bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverteilung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbarbehörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtverteilung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverteilung vom gebilligt.
- Die katastermäßige Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbedeutung, dass eine Prüfung nur groß-erfolgreich, die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die katastermäßige Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbedeutung, dass eine Prüfung nur groß-erfolgreich, die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die katastermäßige Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbedeutung, dass eine Prüfung nur groß-erfolgreich, die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Übersichtskarte



Stadt Altentreptow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt"

Im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gartenstraße 9
17034 Neubrandenburg
info@baukonzept-nb.de

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 22 909
www.baukonzept-nb.de

Verfahrensstand: Entwurf
Januar 2015



STADT ALTENTREPTOW

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 16
„SONDERGEBIET ALDI - VERBRAUCHERMARKT“
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN



BEGRÜNDUNG

JANUAR 2015

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Planungsgrundlagen	5
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	6
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	10
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1 Städtebauliches Konzept	11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.5 Umweltprüfung	13
6.6 Verkehrskonzept	13
7. IMMISSIONSSCHUTZ	14
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	14
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
8.2 Gewässer	14
8.3 Telekommunikation	14
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5 Brandschutz	15
9. DENKMALSCHUTZ	16
9.1 Baudenkmale	16
9.2 Bodendenkmale	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die *BGB Grundstücksgesellschaft Herten*, vertreten durch die *ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG* (nachfolgend Vorhabenträger genannt) betreibt auf dem Vorhabengrundstück am Grünen Gang einen Verbrauchermarkt mit einer Bruttogeschosßfläche von ca. 1.200 m² sowie den dazu gehörigen Stellplätzen.

Zur Optimierung der Betriebsabläufe soll der Bestandsmarkt vollständig zurück gebaut und parallel ein neues Marktgebäude mit einer Bruttogeschosßfläche von maximal 1.990 m² errichtet werden, so dass letztendlich bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen können.

Dazu sind weitere bebaute Flurstücke im Osten des Verbrauchermarktes einzubeziehen. Der Bestand an Garagen, Stellplätzen und Skaterbahn muss entsprechend vollständig beseitigt werden. Für die Garagen und die Skaterbahn ist ein Ersatzstandort an anderer Stelle in der Stadt Altentreptow vorgesehen.

Eine am westlichen Plangebietsrand vorhandene Teilfläche des Bestandsparkplatzes mit etwa 40 Stellplätzen soll im Zuge eines mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Grundstückstausches für die *eon.edis AG* erhalten bleiben. Die Stellplätze für den neuen Verbrauchermarkt werden sämtlich neu errichtet. Die bereits bestehende Überfahrt zum benachbarten sky-Markt ist per Dienstbarkeit gesichert und bleibt erhalten.

Die planungsrechtliche Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ erfolgt unter Beachtung des gemeindlichen Bedarfs an verbrauchernahen Versorgungseinrichtungen sowie der oben beschriebenen Vorprägung des Plangebiets.

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

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen ist 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, denn gemäß Punkt 18.6.2 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ als Anlage 1 des UVPG¹ unterliegen unter anderem großflächige Einzelhandelsbetriebe, für die im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, erst ab einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Damit sind zwei wesentliche Aspekte im Sinne von § 13a BauGB zu prüfen. Sofern das Vorhabengrundstück dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist und darüber hinaus mehr als 5.000 m² Geschossfläche zugelassen werden soll, darf das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden. Das Vorhaben nimmt keine Außenbereichsflächen in Anspruch und auch die besagte Geschossflächenzahl wird mit bis zu 1.990 m² deutlich unterschritten.

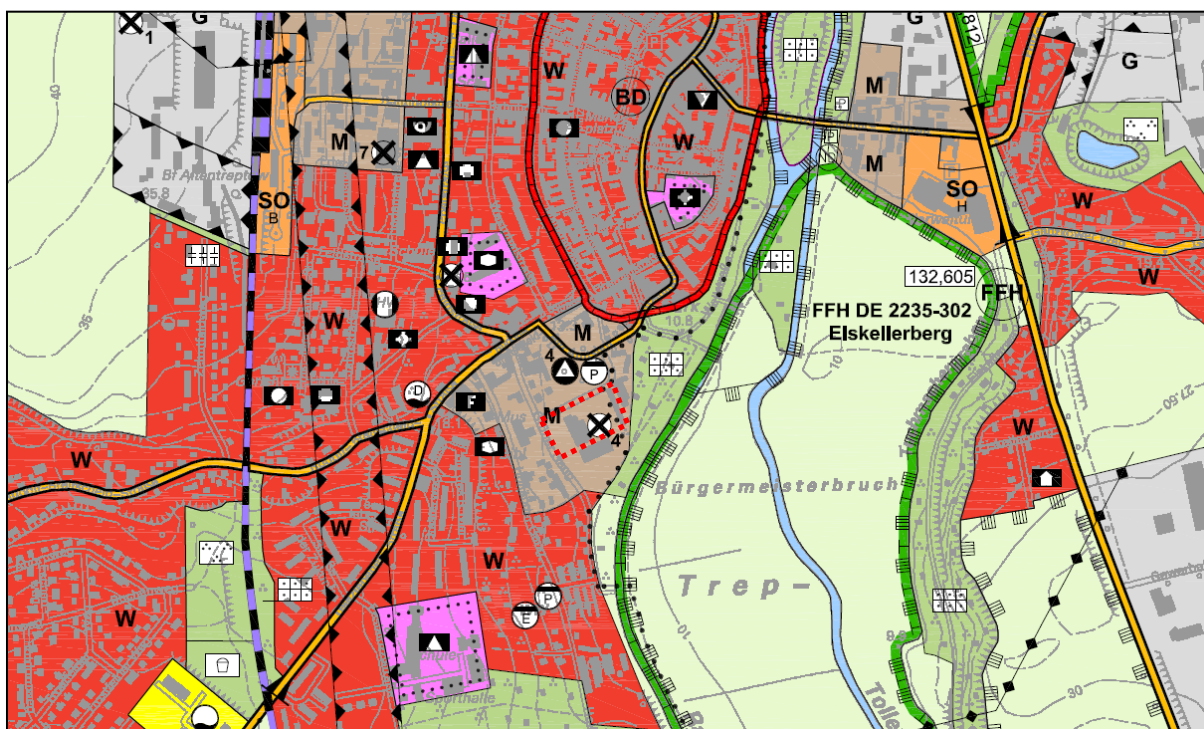


Abbildung 1: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow unter Berücksichtigung der 6. Änderung mit Stand der Genehmigung vom 04.02.2015; Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans ist rot gepunktet hervorgehoben

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.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- o **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- o **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- o **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- o **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- o **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- o **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- o **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- o **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- o Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitte, GROTH Ingenieure, Januar 2015
- o Auszug der digitalen Stadtkarte der Stadt Altentreptow, Januar 2015

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von **0,77 ha**. Er erstreckt sich auf die Flächen oder Teilflächen der Flurstücke 172/7, 172/9, 172/14 und 175/2 der Flur 3, Gemarkung Altentreptow sowie auf das Flurstück 124/3 der Flur 15, Gemarkung Altentreptow.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- o im **Norden** durch die Verbindungsstraße vom Grünen Gang zur Straße Am Amtshof (Flurstücke 172/14 sowie 175/2, Flur 3 Gemarkung Altentreptow)
- o im **Osten** durch einen Garagenkomplex und das Flurstück 172/14, Flur 3, Gemarkung Altentreptow
- o im **Süden** durch das Betriebsgelände eines Verbrauchermarktes (Flurstücke 172/14 und 174, Flur 3, Gemarkung Altentreptow)
- o im **Westen** durch die Straße Grüner Gang (Flurstück 124/4, Flur 15 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 Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

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

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009

- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 3. Mai 2005
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO-M-V)** vom 15. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 362)

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

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

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

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

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

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

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

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren, Einzelhandesagglomerationen und sonstige in ihren Auswirkungen vergleichbare neue Betriebsformen des Einzelhandels - sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in dem Oberzentrum und in den Mittelzentren zulässig (**Ziel 4.3.2 [1] RREP MS-LVO-M-V**).

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

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

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

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

Vorliegend wird die Struktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum bereits durch großflächige moderne Betriebsformen dominiert.

Berücksichtigt man den bestehenden Verbrauchermarkt des Vorhabenträgers innerhalb des Plangebietes in Agglomeration mit dem sich südlich anschließenden Verbrauchermarkt, so sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens als gering anzusehen.

Auch im Zusammenhang betrachtet, wird die für raumbedeutsame Großprojekte relevante Geschossfläche von 5.000 m² deutlich unterschritten.

Beide Märkte ergänzen sich in ihrer Sortimentspalette. Sie dienen mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch nach dem vorhabenbezogenen Neubau und der damit in Verbindung stehenden angemessenen Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.400 m² der Versorgungssicherheit des Grundzentrums Altentrepow.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er 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.

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

Der Bebauungsplan setzt nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Somit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

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

Bei der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan nachträglich an einen Bebauungsplan angepasst. Sie stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Innerhalb des Geltungsbereichs betreibt der Vorhabenträger einen Verbrauchermarkt mit einer Bruttogeschoßflächenzahl von etwa 1.200 m². Westlich und nördlich sind entsprechende Pkw-Stellplätze vorhanden.

Östlich schließen sich eine Skaterbahn, Garagen sowie weitere Stellplätze an. Insgesamt ist der Planungsraum durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad im Umfang von etwa 80 % geprägt.



**Abbildung 2: bestehender Verbrauchermarkt, Ansicht Nord;
Baukonzept Neubrandenburg GmbH, 2015**

Wenige Grünflächen werden als Zierrasen regelmäßig gemäht. Siedlungsgehölze als Sträucher und wenige Jungbäume spielen eine untergeordnete Rolle.

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

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

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

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Diesem Sachverhalt wird mit dem geplanten Neubau eines Verbrauchermarktes am Standort eines bestehenden, großflächigen Einzelhandelsbetriebes besonders Rechnung getragen. Entsprechend wird die erstmalige Flächeninanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen an anderer Stelle vermieden.

Die Notwendigkeit des Abbruchs eines vorhandenen Marktes und des geplanten Neubaus ergibt sich aus den ständig wachsenden Ansprüchen des Betreibers an zufriedene Kunden und Mitarbeiter. Die aus 1992 stammende Bausubstanz lässt sich aus statischen Gründen kaum noch erweitern.

Darüber hinaus erfüllt der Markt heutige Mindestanforderungen an Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit nicht.

Mit dem Vorhaben wird die verbrauchernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs gewährleistet. Nicht zuletzt wird eine Standortsicherung des Verbrauchermarktes auch die Belebung der Innenstadt Altentreptows absichern.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der neue Verbrauchermarkt wird mit etwa 997 m² Verkaufsraum, 134 m² Verkaufslager sowie 111 m² Anlieferungslager ausgestaltet. Sanitär-, Büro- und Sozialräume sowie die Anlieferung mit Rampe sind ebenfalls geplant. Eine optionale Erweiterung der Verkaufsfläche in Richtung Süden um weitere 200 m² wurde durch den Vorhabenträger berücksichtigt.

Gegenüber dem bestehenden Gebäude aus dem Jahr 1992 sollen die Gangbreiten des Verkaufsraumes um mindestens 60 cm verbreitert werden. Zudem sind bedarfsgerechte Sozialräume für männliche und weibliche Mitarbeiter getrennt zu schaffen.

Zur Verbesserung der hygienischen Anforderungen soll die Lehrgutlagerung vom Verkaufsraum getrennt werden.

Der neue Markt wird vollständig auf die Wärmeversorgung mit fossilen Brennstoffen verzichten. Zur Absicherung des Energiebedarfs sind Solar-Dachanlagen sowie Wärmeverbundanlagen geplant.

Das Gebäude wird eingeschossig mit einer Geschosshöhe von 3,80 m ausgebildet. Das Dach mit einer Neigung von 2 bis 3,5 % erhält umlaufend eine rund 2 m hohe Attika. Eine Gesamtgebäudehöhe von 6,0 m wird nicht überschritten.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß und eine Geschossflächenzahl von maximal 1.990 m² in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

Folgende weitere Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die verbrauchernahe Versorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:*

- Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden
- sonstige Waren auf einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m²

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.400 m² nicht überschreiten.

2. *Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
3. *Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).*

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

Regelungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder Nr. 25 BauGB werden nicht erforderlich.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und 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.

Für den Planungsraum wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.

6.5 Umweltprüfung

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

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

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung die Straße Grüner Gang sowie die Verbindungsstraße in Richtung Straße Am Amtshof bereits ausreichend vorhanden.

Das Konzept des Vorhabenträgers berücksichtigt 82 Kunden-Stellplätze, die statt bisher 2,50 m breit, dann mit einer Breite von 2,80 m kundenfreundlicher angelegt werden.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die zu einer Überschreitung der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen führen könnten, denn am Vorhabenstandort wird bereits ein Verbrauchermarkt betrieben.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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

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

8.2 Gewässer

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

Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt.

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

8.3 Telekommunikation

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

8.4 Abfallentsorgung / Altlasten

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

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

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

8.5 Brandschutz

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

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.