Stadt Altentreptow

Vorlage	Vorlage-Nr:	01/BV/435/2015
	Datum:	19.05.2015
federführend:	Verfasser:	Heß, Eckhard
Bau, Ordnung und Soziales	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Altentreptow "Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt" im beschleunigten Verfahren
hier: 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	03.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
N	23.06.2015	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	14.07.2015	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 24.03.2015 hat die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.16 „Sondergebiet Aldi-Verbrauchermarkt“ der Stadt Altentreptow beschlossen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Behördenbeteiligung wurde durchgeführt. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lagen in der Zeit vom 05.05.2015 bis 08.06.2015 im Amt Treptower Tollensewinkel öffentlich aus. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind bisher nicht eingegangen.
Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen ist in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in den Abwägungstabellen behandelt werden.
Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten. Die Mitteilung bzw. Einsichtnahme soll spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Plans mit einer Stellungnahme der Gemeinde vorzulegen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung zu beschließen und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen. Die zusammenfassende Erklärung entfällt.
Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
Diese Berichtigung sollte dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.
Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen.

Anmerkung zu den Abwägungsunterlagen

Der vorgesehene Abstimmungsmodus einer Blockabstimmung stellt nach den vorliegenden Erkenntnissen eine zulässige Möglichkeit dar. Eine Beschlussfassung über jede einzelne Stellungnahme ist nicht notwendig. Weder landes- noch bundesrechtliche Regelungen schreiben dies vor.
Nach Bundesrecht ist zwischen dem Aufstellungsbeschluss und dem Satzungsbeschluss für das Zustandekommen des Bebauungsplans kein weiterer Beschluss der Gemeinde erforderlich (BVerwG, Urt. V. 25.11.1999). Die Gemeinde hat es in der „Hand“, welchen Abwägungsmodus sie wählt.
Die Unterlagen sind so aufgearbeitet worden, dass eine Blockabstimmung erfolgen kann. Vor der Durchführung der konkreten Abstimmung kann über ggf. strittige Punkte des jeweiligen Abwägungsvorschlages diskutiert werden.

2. Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in den jeweiligen Abwägungstabellen (Anlage 1) beschlossen.

2. Die Öffentlichkeit sowie 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. 16 „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ der Stadt Altentreptow im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird in der vorliegenden Fassung vom Mai 2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Vernehmen mit § 12 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom Mai 2015 gebilligt.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ der Stadt Altentreptow ist ortsüblich bekannt zu machen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

5. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung unverzüglich anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang, auf den mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans hinzuweisen ist.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ der Stadt Altentreptow, Bearbeitungsstand Mai 2015

Anlage 2: Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ der Stadt Altentreptow einschließlich Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom Mai 2015

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
1.	**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** **Regionalstandort Neubrandenburg/Platanenstraße** Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg	08.05.2015	**I. Allgemeines/ Grundsätzliches** **1.** Der im südlichen Stadtgebiet an der Straße 'Grüner Gang' befindliche Aldi-Markt entspricht laut vorliegenden Planunterlagen nicht mehr den heutigen Mindestanforderungen an Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit. Da eine Erweiterung des bestehenden Marktes aus bautechnischen Gründen sehr problematisch wäre, soll ein Abriss des Bestandes erfolgen sowie eine Neuerrichtung eines größeren Marktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m^2. Mit Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Aldi-Verbrauchermarkt" der Stadt Altentreptow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 30. April 2015 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn die Verkaufsfläche die Größe von 1.200 m^2 nicht überschreitet. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow hat mit Ablauf des 16. Juni 1999 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits sechs Änderungen, welche den durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Bereich aber nicht betreffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für das o. g. Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Altentreptow ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Planverfahren wird durch die Stadt Altentreptow nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege	**Zu I.1. bis I.5** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich keine abwägungserheblichen Belange. Die Anforderungen an ein rechtssicheres Verfahren werden sachgerecht geprüft und abgearbeitet. Zur Reduzierung der Verkaufsfläche wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 30.04.2015 verwiesen.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
			der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung sollte dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Gemeinde zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. **4.** Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß §12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden: Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen 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 Verfüqungsberechtigung 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.) 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 Zu-	

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
			sammenhang 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. **5.** Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der o. g. Bebauungsplan unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt wird. Die Stadt Altentreptow nutzt hiermit die Möglichkeit, in dem 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. Insofern wird im vorliegenden Entwurf ein Baugebiet nach BauNVO - hier: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO - festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Darauf hinzuweisen ist, dass im Durchführungsvertrag dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben ist, so dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden baulichen Anlagen (Verbrauchermarkt, Stellplätze, etc.). Im Bebauungsplan wird insoweit gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festgesetzt, dass 'die festgesetzten Nutzungen nur insoweit zulässig sind, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind'. Zu einem späteren Zeitpunkt kann dadurch bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfachen 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. **6.** Zu den vorliegenden Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan möchte ich hinsichtlich der Stellplatzproblematik auf Folgendes aufmerksam machen. Für den geplanten Verbrauchermarkt wird im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt. Des Weiteren wird für die Fläche der Stellplätze eine Festsetzung getroffen. Das Planzeichen hierzu überschneidet sich je-	**Zu I.6.** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Überlagerung der Baugrenze mit den festgesetzten Stellplätzen ist gewollt, denn sofern der Markt über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudegrenzen hinaus erweitert werden soll, geht dies nur in westliche Richtung zu Lasten der dort ge-

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
			doch mit der im Plan festgesetzten Baugrenze. Offensichtlich soll der Verbrauchermarkt mit einem Vordach ausgestattet werden, unter dem dann auch Stellplätze errichtet werden können. In den Planunterlagen wird zum Stellplatzbedarf von dem Erfordernis von ca. 80 Stellplätzen (bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m^2) ausgegangen. Diese Anzahl ist laut Planzeichnung aber schon mit den darin ausgewiesenen Flächen ohne Berücksichtigung des „Vordaches" erreicht. Insofern bedarf es hierzu noch einer Klärung. Die Begründung sollte zu diesem Sachverhalt um klärende Aussagen ergänzt werden.	planten Stellplätze. Diese Option soll dem Vorhabenträger offen gehalten werden. Die Begründung wird dazu unter Punkt 6.2 redaktionell ergänzt.
			II. Anregungen und Hinweise **1.** Aus **naturschutzrechtlicher Sicht** wird zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen. Der *Pflanzung* von 14 kleinkronigen, heimischen standorttypischen Laubbäumen (STU 14/16) auf den mit *A* gekennzeichneten Flächen wird zugestimmt. *Artenschutz* Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören u. a. gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse in M-V zu den besonders geschützten Arten. Diese können regelmäßig in und an Gebäuden angetroffen werden. Damit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Aldi-Verbrauchermarkt" der Stadt Altentreptow Gebäude abgerissen werden sollen, sind durch einen Fachgutachter die Gebäude auf das Vorkommen geschützter Fledermäuse und Vögel zu überprüfen. Bei Feststellung geschützter Arten ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.	**Zu II.1.** **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Der Durchführungsvertrag wird die Anforderungen des Artenschutzes regeln. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.
			2. Aus **immissionsschutzrechtlicher Sicht** bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Forderungen des § 50 BlmSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete	**Zu II.2.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es ergeben sich keine bisher nicht berücksichtigten Belange.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
			soweit wie möglich vermieden werden. **3.** Seitens der **unteren Abfallbehörde** wird darauf hingewiesen, dass im o. g. Plangebiet noch Gebäude stehen, die entsorgt werden müssen. Auf Folgendes wird daher aufmerksam gemacht: Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Teerhaltige Abfälle wie z. B. Dachpappe, Isolierpappe und Straßenaufbruch sind laut Europäischem Abfallverzeichnis als gefährlicher Abfall eingestuft und nur zugelassenen Entsorgern zu überlassen. Laut § 8 der Altholzverordnung darf Altholz nur nachweislich in einer zugelassenen Altholzbehandlungsanlage verwertet werden. Elektronikschrott, Batterien u. ä. sowie andere schadstoffhaltige Materialien wurden laut Europäischem Abfallverzeichnis, als gefährlicher Abfall eingestuft und sind nachweislich nur zugelassenen Entsorgern zu überlassen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden, soweit das im Rahmen einer Baumaßnahme verhältnismäßig ist. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) **4.** Aus Sicht des Gesundheitsamtes ergeht folgende Stellungnahme. In der eingereichten Begründung wird ausgewiesen, dass für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine wesentlichen Immissionswirkungen vorhersehbar sind, die zu einer Überschreitung der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen führen könnten, da am Vorhabenstandort bereits ein Verbrauchermarkt betrieben wird. Seitens des Gesundheitsamtes steht der Ausweisung des Sondergebietes Aldi-Verbrauchermarkt nichts entgegen.	**Zu II.3.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die fachgerechte Entsorgung des Abbruchmaterials im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes obliegt der Verantwortung des Vorhabenträgers. Abwägungserhebliche Belange werden für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgetragen. **Zu II.4.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgetragen.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
			5. Von Seiten der unteren Straßenverkehrsfläche wird bzgl. des *Begegnungsverkehrs* auf Abschnitt 4.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) verweisen. Besonderer Fokus sollte hierbei auf den Lieferverkehr gelegt werden. Laut Angaben des Planungsbüros haben die Lieferfahrzeuge eine eigene Ein-/ Ausfahrt zum geplanten Verbrauchermarkt. Das wird seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde sehr begrüßt. Jedoch war nicht abschließend geklärt, ob sich Kundenverkehr und Lieferverkehr begegnen werden. Es wäre wünschenswert, wenn dies vermieden wird. Sollte doch Begegnungsverkehr zwischen diesen beiden Verkehrsteilnehmern stattfinden, sind zwingend die vorgeschriebenen Werte aus der RASt 06 zu beachten. Grundsätzlich gilt außerdem, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Straßenverkehrswesen, Adolf-Pompe-Straße 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen ist.	**Zu II.5.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Die bestehenden öffentlichen Straßen, die auch bisher als Zuwegung für den Liefer- und Kundenverkehr genutzt werden, sind jederzeit in der Lage, den maßgebenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Abwägungserhebliche Belange werden für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgetragen.
			6. Das Kataster- und Vermessungsamt weist darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713) Grenzmarken zu schützen sind. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen	**Zu II.6.** **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
			durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. **7.** Aus wasser- und denkmalrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Tiefbaus gibt es keine weiteren Hinweise zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Altentreptow.	**Zu II.7.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
2.	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS** Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	23.04.2015	Entsprechend der Zuständigkeit für die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich keine Bedenken zum angezeigten Vorhaben. Die Belange der Altlasten sind hinreichend berücksichtigt worden. Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
3.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung MS** Helmut-Just-Straße 2 – 4 17036 Neubrandenburg	30.04.2015	**1. Planungsinhalt** Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Ersatzneubau des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters am Grünen Gang in Altentreptow. **2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt** 2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Relevanz: Der Stadt Altentreptow ist gemäß dem RREP MS die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet (Programmsätze 3.2 [1, 2); 3.2.1 RREP MS). Zentrale Orte sollen überörtliche Bündelungsfunktionen übernehmen und als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, Versorgung, Siedlungsentwicklung, kulturellen, Bildungs-, sozialen und Sportinfrastruktur sowie Verwaltungsinfrastruktur vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Die Grundzentren sollen so entwickelt werden, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölke-	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Den Erfordernissen der Raumordnung entsprechend wird die Verkaufsfläche des neu zu errichtenden Verbrauchermarktes des Vorhabenträgers am Standort Grüner Gang auf die Größe von 1.200 m² beschränkt. Die textliche Festsetzung 1.1.1 wird angepasst. Die Stadt Altentreptow wird in den nächsten Jahren ein gesamtstädtisches Planungskonzept zur Entwicklung des Einzelhandels als Grundlage einer sachgerechten Planung und Steuerung des Einzelhandels erarbeiten.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
			rung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Sie übernehmen grundlegende Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der Planungsregion. Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge. Ziel der Raumordnung ist es daher, insbesondere großflächige Einzelhandelsentwicklungen so zu steuern, dass die Struktur der zentralen Orte gestärkt, die verbrauchernahe Versorgung gesichert und die Innenstädte in ihrer Funktion gefestigt werden. Derartige Vorhaben sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten, d. h. in den Innenstädten, Ortszentren und Wohngebietslagen entwickelt werden. Ein besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, eine verbrauchernahe und ausgewogene Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung zu gewährleisten. Zentren stärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzeption entwickelt werden. Im Rahmen der Einzelhandelskonzepte sind zentrale Versorgungsbereiche festzulegen. (vgl. Programmsätze in Kapitel 4.3.2 RREP MS) 2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis: Der Standort des Lebensmitteldiscounters, welcher gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten ist, liegt im direkten Randbereich zur Innenstadt und ist als städtebaulich integriert zu betrachten. Er befindet sich damit im fußläufigen Distanzbereich der Kunden, ist aber auch für Autokunden gut erreichbar. Der Aldi-Markt übernimmt maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus. Entsprechend den Unterlagen soll die Verkaufsfläche im Ergebnis der Neubebauung auf 1.400 m² erweitert werden. Nach Informationen des Vorhabenträgers sind für die Umsetzung des neuen Betreiberkonzepts jedoch 1.200 m² Verkaufsfläche als ausreichend zu betrachten. Die Stadt Altentreptow verfügt derzeitig über kein gesamtstädtisches Planungskonzept zur Entwicklung des Einzelhandels (Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind städtebauliche Konzepte i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB und stellen für	

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
			die Städte eine unverzichtbare Grundlage für die sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels dar. Dabei sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen wie die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche die Sicherung und Weiterentwicklung einer ausreichenden Grundversorgungssituation mit einem funktionierenden Nahversorgungsnetz aber auch die Lenkung des nicht Zentren relevanten Einzelhandels auf geeignete Standorte Bestandteil einer nachhaltigen Einzelhandelsstrategie sein. Das Konzept soll dabei sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben als auch dem Aufzeigen möglicher Entwicklungsperspektiven und erforderlicher Handlungserfordernisse wie z. B. dem Umgang mit Leerständen dienen. Für die Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens liegt eine derartige Planungsgrundlage von der Stadt Altentreptow nicht vor. Aktuelle Erkenntnisse und Bewertungen für den konkreten Planungsfall führen zu der Einschätzung, dass die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters des Unternehmens Aldi als Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² am bisherigen Standort Grüner Gang insbesondere in Anbetracht der Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Grundversorgung unter Bezug auf die unter Pkt. 2.1 aufgeführten Erfordernisse als raumverträglich zu werten ist. Durch eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.200 m² soll zudem verhindert werden, dass hiermit gleichermaßen eine deutliche Flächenerweiterung für den Non-Food-Bereich erfolgt, was zu negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt führen kann. Grundsätzlich ist abschließend darauf hinzuweisen, dass eine sach- und fachgerechte Bewertung von raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Altentreptow zukünftig nur noch auf der Grundlage eines verbindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich ist. **3. Schlussbestimmung** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Aldi-Verbrauchermarkt“ der Stadt Altentreptow entspricht dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn die Verkaufsfläche des neu zu errichtenden Lebensmitteldiscounters des Unternehmens Aldi am Standort Grüner Gang die Größe von 1.200 m² nicht überschreitet.	

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
4.	**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege** Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	27.04.2015	Durch das Vorhaben werden keine **Bau- und Kunstdenkmale** berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine **Bodendenkmale** bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 erlisch 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
5.	**Deutsche Telekom AG** T-Com Güterfelder Damm 87 – 91 14532 Stahnsdorf	27.04.2015	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beigefügten Bestandsunterlagen zu entnehmen ist. Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
6.	**Gemeinde Wildberg** **Amt Treptower Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	11.05.2015	Keine Hinweise und Anregungen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
7.	**Gemeinde Grapzow** **Amt Treptower Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	11.05.2015	Keine Hinweise und Anregungen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
8.	**Gemeinde Groß Teetzleben** **Amt Treptower Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	11.05.2015	Keine Hinweise und Anregungen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
9.	**Gemeinde Wolde** **Amt Treptower Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	11.05.2015	Keine Hinweise und Anregungen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
10.	**Gemeinde Pripsleben** **Amt Treptower Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	11.05.2015	Keine Hinweise und Anregungen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
11.	**Gemeinde Gültz** **Amt Treptower Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	11.05.2015	Keine Hinweise und Anregungen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
12.	**Gemeinde Golchen** **Amt Treptower Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	11.05.2015	Keine Hinweise und Anregungen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
13.	**Gemeinde Burow** **Amt Treptower Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	11.05.2015	Keine Hinweise und Anregungen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
14.	**Gemeinde Grischow** **Amt Treptower Tollensewinkel** Rathausstraße 1 17087 Altentreptow	11.05.2015	Keine Hinweise und Anregungen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
15.	**Gemeinde Neddemin** **Amt Neverin** Dorfstraße 36 17039 Neverin	21.04.2015	Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
16.	**Stadt Neubrandenburg** Friedrich-Engels-Ring 52 17033 Neubrandenburg		**Es liegt keine Stellungnahme vor.**	
17.	**Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH (GKU)** Teetzlebener Chaussee 5 17087 Altentreptow	06.05.2015	Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 01.04.2015 zum o.g. Bauvorhaben, haben wir die Gegebenheiten vor Ort geprüft. Dabei haben wir festgestellt, dass der vorhandene Trinkwasseranschluss zum Neubau des Verbrauchermarktes aufgrund der Mehrlänge (ca. 60 m) und der Dimension nicht mehr geeignet ist. Um eine einwandfreie Versorgung mit Wasser zu gewährleisten, ist es notwendig einen neuen Trinkwasserhausanschluss herzustellen. Dazu werden wir gemäß § 11 Abs. 2 der AVBWasserV einen Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze setzen. Den genauen Standort kann bei einer vor Ort Begehung festgelegt werden. Gerne unterbreiten wir Ihnen für den Wasserzählerschacht sowie für die Herstellung des Hausanschlusses ein Angebot. Voraussetzung dafür ist ein vollständig ausgefüllter Antrag auf Ver- und Entsorgung der diesem Schreiben als Anlage beigefügt ist.	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Der Durchführungsvertrag wird die Anforderungen der Trinkwasserversorgung regeln. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Vorhabenträger sämtliche Erschließungsleistungen einschließlich der fachgerechten Herstellung der Trinkwasser-Hausanschlussleitung auf seine Kosten durchzuführen.
18.	**Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen** Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	08.04.2015	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung/Beschlussantrag
19.	**Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense-Mittlere Peene“** Anklamer Straße 10 17126 Jarmen	17.04.2015	Seitens des Verbandes werden keine Hinweise gegeben bzw. Forderungen erhoben, da im Planungsgebiet keine Gewässer II. Ordnung vorhanden sind. Sollten sich im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Gewässernutzungen (Einleitungen, Gewässerkreuzungen) ergeben, so sind diese im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.
20.	**E.DIS AG** Holländer Gang 1 17087 Altentreptow	10.04.2015	Im Bereich des o. g. Vorhabens befinden sich Verteilungsanlagen der E.DIS AG. Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS AG. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beigefügten „Bestandsplan-Auskunft“ senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu. Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich. Diese Unterlagen dienen 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. Das Bauvorhaben erfordert eine Baufeldfreimachung (Leitungsumlegung, in den Bestandsplänen markiert). Für die Klärung von Umfang und Kosten der Maßnahme nehmen Sie unverzüglich Kontakt mit uns auf. Des Weiteren setzen Sie sich bitte 3 Monate vor Baubeginn mit uns in Verbindung.	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Der Durchführungsvertrag wird die Anforderungen der Energieversorgung regeln. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Vorhabenträger sämtliche Erschließungsleistungen einschließlich der fachgerechten Herstellung und Umverlegung der Stromanschlussleitung auf seine Kosten durchzuführen.

Der durch die Stadtvertretung beschlossene Planentwurf nebst Begründung liegt in der Zeit vom **05.05.2015 bis 08.06.2015** im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Waldstraße 11, 17091 Tützpatz während der Dienststunden zu jedermann Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind bisher nicht eingegangen.

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung 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 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 1.200 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).

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit 14 kleinkronigen, heimischen und standorttypischen Laubbäumen in der Mindestqualität 14/16, gemessen in einem Meter über Gelände, zu bepflanzen.

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)
- **Baunutzungsverordnung** (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 (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 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. 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 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

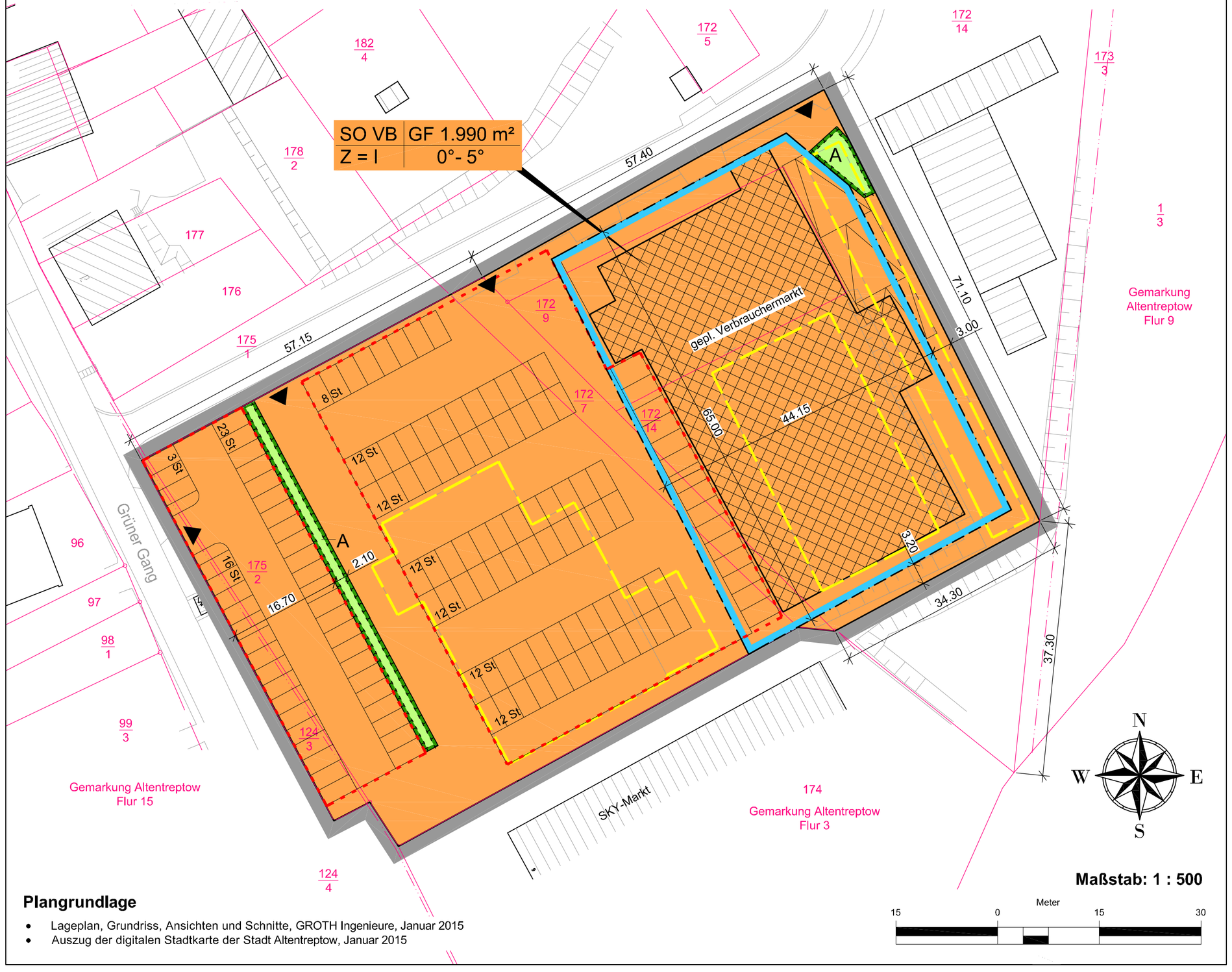
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maß-stab 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:

- im **Norden** durch die Verbindungsstraße vom Grünen Gang zur Straße Am Amtshof (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



Plangrundlage

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

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO VB — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Verbrauchermarkt"

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

GF 1.990 m² — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

Z = I — Zahl der Vollgeschosse

0° - 5° — Dachneigung

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A — Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze - **St**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Abbruch baulicher Anlagen

gepl. bauliche Anlage

gepl. Stellplätze

10.00 — Bemaßung in Meter

172/7 — Kataster

SO VM | GF 1500 m² | Z = I | 0 - 5° — Nutzungsschablone

Verfahrensvermerke

1. 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 Tollenseswinkel dem "Amtskurier" Nr. ... am ..... .

2. 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.

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

4. 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.

5. 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 vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Amt Treptower Tollenseswinkel, 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 Tollenseswinkel am ..... bekannt gemacht worden

6. 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.

7. 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 .....

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B- Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 5.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

....., den ..... Siegel .....

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

Der Bürgermeister

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

10. 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 dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollenseswinkel am ..... 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

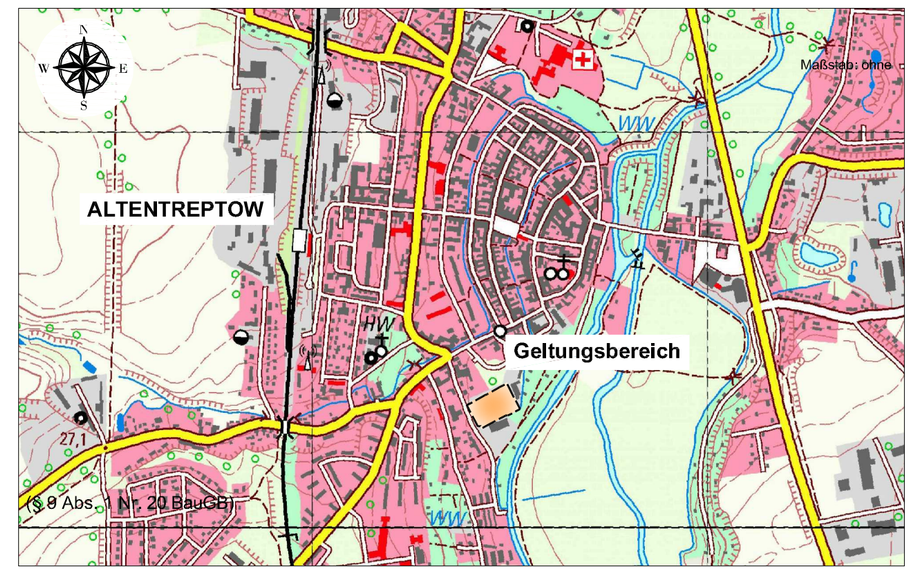
Stadt Altentreptow, den ..... Siegel .....

Der Bürgermeister

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

Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2015



Stadt Altentreptow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt"

im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB

Entwurfsbearbeitung:
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 22 909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

Verfahrensstand: Satzung

Mai 2015

STADT ALTENTREPTOW

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „SONDERGEBIET ALDI - VERBRAUCHERMARKT“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

BEGRÜNDUNG

MAI 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 11

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 12
6.1 Städtebauliches Konzept 12
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 14
6.4 Örtliche Bauvorschriften 14
6.5 Umweltprüfung 14
6.6 Verkehrskonzept 15

7. IMMISSIONSSCHUTZ 15

8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR 15
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung 15
8.2 Gewässer 15
8.3 Telekommunikation 16
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten 16
8.5 Brandschutz 16

9. DENKMALSCHUTZ 17
9.1 Baudenkmale 17
9.2 Bodendenkmale 17

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 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 *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 beabsichtigen 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 UVPG[1] 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.

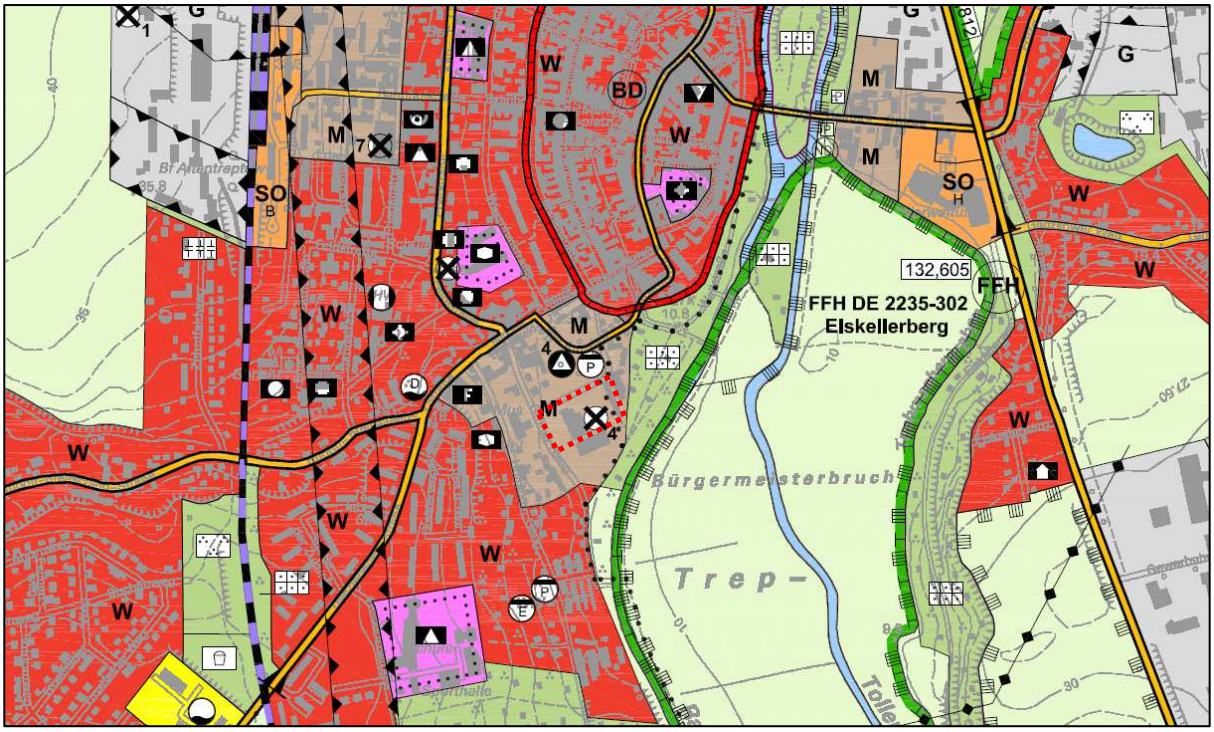


Abbildung 1: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow unter Berücksichtigung der 6. Änderung mit Stand der Genehmigung vom 04.02.2015; Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans ist rot gepunktet hervorgehoben

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

- **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)
- **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)
- **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 (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 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **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)
- **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)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitte, GROTH Ingenieure, Januar 2015
- 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:

- im **Norden** durch die Verbindungsstraße vom Grünen Gang zur Straße Am Amtshof (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)

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** (LPlG) 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 m^2 nur in dem Ober-

zentrum 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 Altentreptow.

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.

Die Überlagerung der Baugrenze mit den festgesetzten Stellplätzen ist gewollt, denn sofern der Markt über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudegrenzen hinaus erweitert werden soll, geht dies nur in westliche Richtung zu Lasten der dort geplanten Stellplätze. Diese Option soll dem Vorhabenträger offen gehalten werden.

Folgende 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 1.200 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

Über den gesetzlichen Ausgleichsbezug hinaus sollen innerhalb des Plangebietes 14 kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden, um das Ortsbild aufzuwerten.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Die mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit 14 kleinkronigen, heimischen und standorttypischen Laubbäumen in der Mindestqualität 14/16, gemessen in einem Meter über Gelände, zu bepflanzen.*

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 beabsichtige 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 Rechtträgers 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.