

Stadt Altentreptow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“



Begründung – Entwurf, April 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Plangrundlagen.....	3
2.3 Rechtsgrundlagen	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes	5
4. PLANUNGSINHALT	10
4.1 Städtebauliches Konzept	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften	13
4.5 Verkehrskonzept	13
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	15
5.1 Umweltprüfung.....	15
5.2 Immissionsschutz.....	16
5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	17
5.4 Gewässer.....	17
5.5 Telekommunikation	17
5.6 Abfallrecht	18
5.7 Brandschutz.....	19
5.8 Denkmalschutz.....	20
6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	20

ANLAGEN

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers auf die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes REWE innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Altentreptow vom Grünen Gang zur Stralsunder Straße. Diese Standortverlagerung und das beantragte Vorhaben werden erforderlich, weil eine marktübliche Verkaufsflächenerweiterung am derzeitigen Unternehmensstandort am Grünen Gang nicht möglich ist.

Konkrete Investitionsabsichten des Vorhabenträgers zielen auf den Neubau eines REWE-Verbrauchermarktes mit bis zu 1.950 m² Verkaufsfläche ab. Ergänzt wird der Vorhabenstandort durch die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit bis zu 850 m² Verkaufsfläche. Bis zu 116 Kundenparkplätze und eine neu herzustellende Zufahrt ausgehend von der Stralsunder Straße runden das Entwicklungskonzept ab. Der Gesetzgeber fordert für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl von mehr als 800 m² die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vernehmen mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte entsprechend, ist Altentreptow die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren übernehmen maßgebliche Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region. Altentreptow als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

Gemäß dem Antrag vom 14.07.2022 liegen der Stadt Altentreptow bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Der Vorhabenträger hat zugesichert, dass durch die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Stadt zu erwarten sind.

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 20.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha und erstreckt sich auf Flurstücke 192/5, 674/4, 675, 676/1, 677/1 und 682/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Altentreptow.

2.2 Plangrundlagen

Lageplan zur Grundstücksbebauung der Architekten Bauer & Partner Architekten, Uhlandstr. 15,

Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Norden der Stadt Altentreptow und umfasst eine derzeit als Grünland bewirtschaftete Freifläche.

Der Vorhabenstandort wird im Nordosten durch die Landesstraße L35, im Westen durch die Stralsunder Straße (Landesstraße L273) und im Süden durch Gehölzstrukturen begrenzt. Die Erschließung erfolgt ausgehend der Stralsunder Straße über eine bestehende Zufahrt.

Der Planungsraum grenzt im Südwesten an Wohnbebauungen. Darüber hinaus erstreckt sich westlich der Stralsunder Straße die Ein- bzw. Mehrfamilienhaussiedlung „Nordkreuzung“. Von diesem Wohngebiet aus ist der Vorhabenstandort auch fußläufig gut erreichbar. Südöstlich des Planungsraumes befindet sich eine Kleingartenanlage.

Hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes. Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich östlich in ca. 160 m Entfernung. Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist das sich in ca. 9,0 km Entfernung liegende „Großes Grabental, Galenbecker und Putzarrer See“ zu bezeichnen.



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum ausgehend der Stralsunder Straße (Dr. Lademann & Partner)

3.2 Übergeordnete 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 bestimmbar, 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

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 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 (5) fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z und RREP MS 4.3.2.(1) (Z)).

Die Stadt Altentreptow ist gemäß des RREP MS als **Grundzentrum** ausgewiesen.

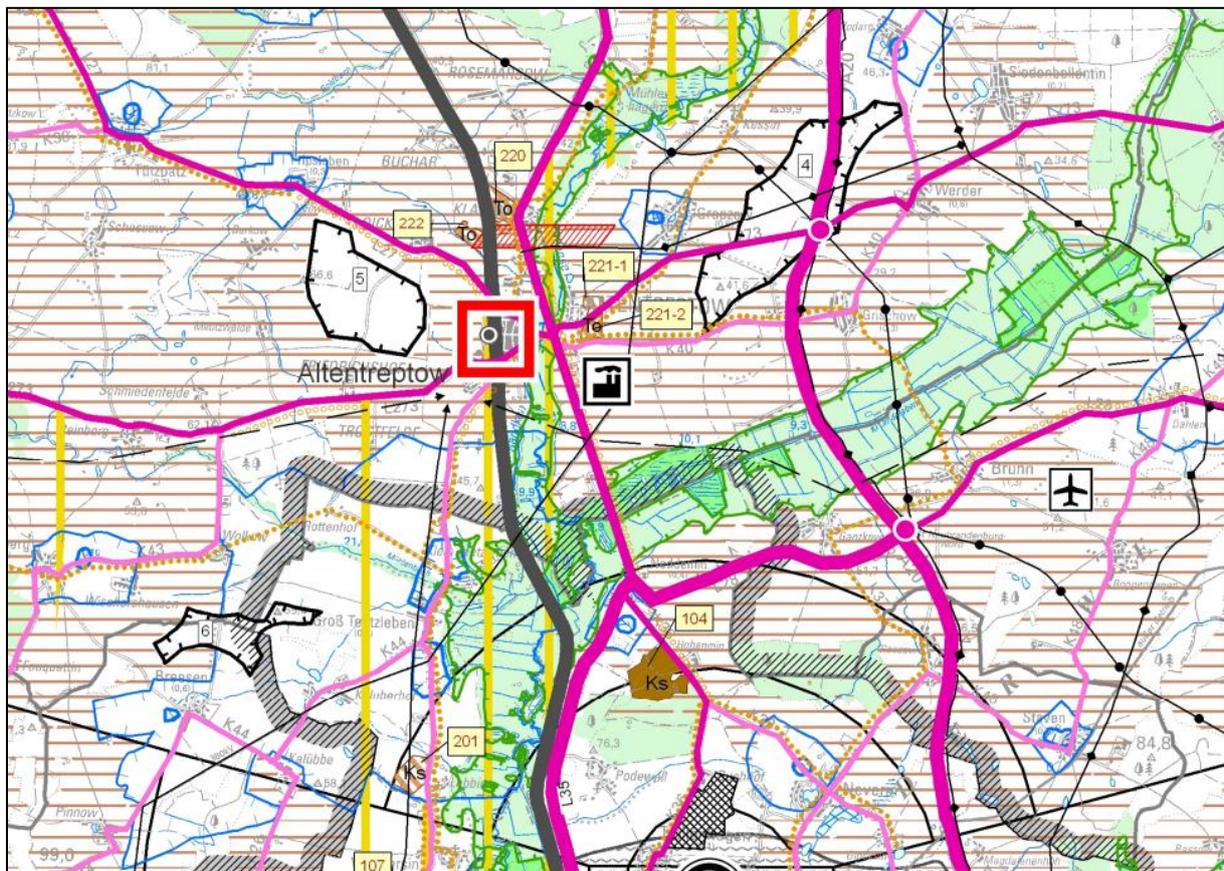


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MS

Einzelhandelsgroßprojekte nach [1] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt (LEP 4.3.2 [2] Z und RREP MS 4.3.2.(2) (Z)).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (LEP 4.3.2 [3] (Z) und RREP MS 4.3.2. (3) (Z)).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 4.3.2 [3] Z)

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den Zentralen Versorgungsbereichen sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen (LEP 4.3.2 [5] Z und RREP MS 4.3.2 (5) (Z)).

*Die Stadt Altentreptow verfügt gegenwärtig nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem zentrale Versorgungsbereiche planerisch definiert sind. Auch im Rahmen der intensiven Vor-Ort-Begehungen konnte innerhalb von Altentreptow kein Standortbereich ausgemacht werden, der den Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereich vollständig entspricht. Hinsichtlich der siedlungsstrukturell-integrierten Lage käme der Ortskern für die künftige Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich am ehesten in Betracht. Da der Ortskern von Altentreptow aber äußerst kleinteilig strukturiert und bereits relativ stark verdichtet ist, sind im Innenstadtbereich keine Flächenpotenziale erkennbar, die eine Ansiedlung auch nur einer der am Vorhabenstandort geplanten Nahversorgungsanbieter ermöglichen würde. Die Entwicklung des Ortskerns zu einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich wird daher auch künftig nicht gelingen können. **Die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Ortskerns ist insofern aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.**¹*

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte mit Stellungnahme vom 14.12.2022 mit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

¹ Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (Dr. Lademann & Partner): S. 79

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Darstellung als Sondergebiet, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow eingeleitet.

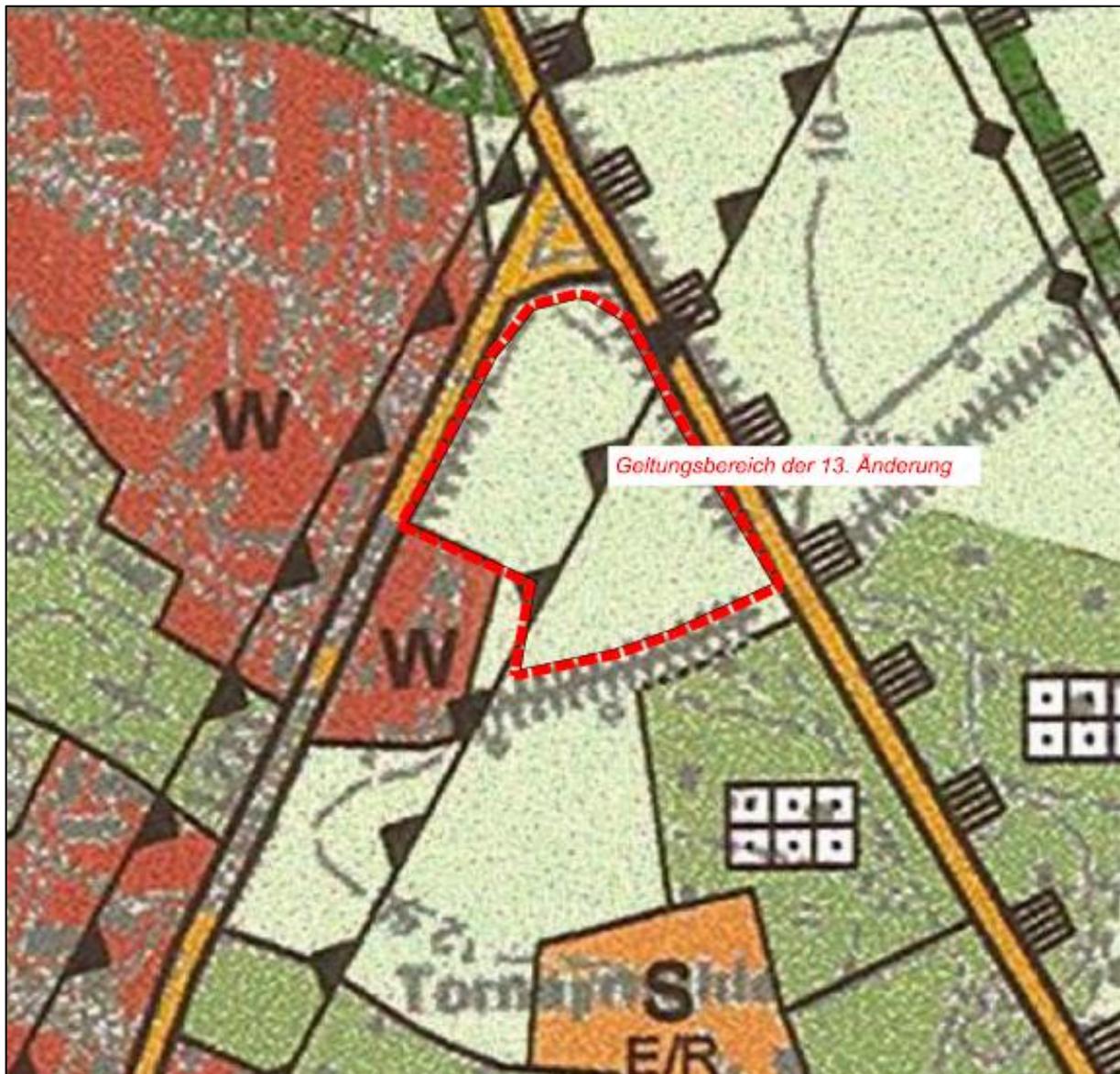


Abbildung 3: Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

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

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich vorliegend um einen idealen Standort. Begründet wird dies zum einen durch die gute Erreichbarkeit. Der Planungsraum ist durch die Nähe zur Wohnsiedlung „Nordkreuzung“ und durch die gute Anbindung an das Zentrum fußläufig erreichbar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stralsunder Straße ist eine Bushaltestelle vorhanden. Der Vorhabenstandort ist damit auch mit dem ÖPNV zu erreichen.

Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort direkt an der Landesstraße L35 und der Stralsunder Straße (L273), welche zwei inner- und überörtliche bedeutsame Verkehrsachsen darstellen. Angesichts der äußerst günstigen verkehrsstrategischen Lage ist der Vorhabenstandort also sowohl für die Verbraucher aus Altentreptow als auch für die Umlandbevölkerung sehr gut zu erreichen. Zudem bietet sich damit für den peripheren Verkehr eine gute Einsehbarkeit auf den Vorhabenstandort.

Aus städtebaulichen Gesichtsründen ist der Planungsraum zum anderen zu präferieren, da sich dieser deutlich von der umgebenden Bebauung absetzt. Es handelt sich vorliegend um einen isolierten Standort aufgrund der nördlichen und östlichen Begrenzung durch die Landesstraßen und die südliche Eingrenzung durch eine dichte Baumreihe. Daraus resultieren keine besonderen Vorschriften an die bauliche Gestaltung der Baukörper.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine städtebaulichen Belange vor, die gegen die Umsetzung der in Rede stehenden Planung sprechen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsgegenstand ist zum einen die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines REWE-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.950 m² und sowie zum anderen die Neuansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 850 m² im Planungsraum. Eine Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Verbrauchermarktes auf den jeweiligen Unternehmensstandard ist an dem derzeitigen Standort nicht möglich. Die Großflächigkeit dieser geplanten Einzelhandelsbetriebe erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Beide Märkte sind so konzipiert, dass sie mit Ihrer Grundfläche, der Kubatur und dem optischen Erscheinungsbild den Planungsraum nicht überfrachten. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche wird auf 2.000 m² begrenzt.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt. Damit kann eine optimale Ausnutzbarkeit des Vorhabenstandortes gewährleistet werden.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	11.892 m ²
Sondergebiet	11.802 m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,8	9.442 m ²

Das Dach soll mit einer Photovoltaikanlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden.

Die Höhenfestsetzungssystematik beinhaltet ein schlüssiges Konzept zur Vermeidung unnötiger oder gar störender Höhenentwicklungen innerhalb des Planungsraumes. Die vorhandene Geländehöhe beträgt im Mittel 11,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016. Die geplanten Verbrauchermärkte werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines Werbepylons vorgesehen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist auf eine maximale Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Auf die Regelung von Vollgeschossen wird zugunsten konkreter Höhenfestsetzungen verzichtet. Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise möglich sein.

Ergänzend zu der Festlegung der zulässigen Sortimente sind weitere einschränkende Festsetzungen mit Hinblick auf die Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht erforderlich.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Auf den Dachflächen ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie (Solaranlage) zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,80 begrenzt.
4. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche wird auf 2.000 m² begrenzt.
5. Die innerhalb des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Gebäude werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 26,50 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.
6. Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Stadt Altentreptow über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 sind keine Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Hierzu bietet § 86 LBauO M-V die Grundlage.

Aufgrund der isolierten Lage sind aus der Umgebung heraus sind grundsätzlich keine Vorgaben für örtliche Bauvorschriften erforderlich. Jedoch ist zur optimalen Ausnutzbarkeit der geplanten Solaranlage ein Flachdach mit 0° bis 5° für den Baukörper vorgesehen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.

4.5 Verkehrskonzept

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend der direkt westlich verlaufenden Stralsunder Straße (Landesstraße L 273).

Die Landesstraße L 273 (Stralsunder Straße) hat bis zur Einmündung an die Landesstraße L 35 den straßenrechtlichen Charakter einer Ortsdurchfahrt. Die Landesstraße L 35 hat im Bereich angrenzend des Planungsraumes keine Ortsdurchfahrt. Hier gilt die Anbauverbotszone gemäß § 31 StrWG M-V von 20 m ab Fahrbahnkante. Das Planungskonzept sieht in diesem Bereich die Errichtung von Stellplätzen vor. Hochbauten werden in der Anbauverbotszone nicht errichtet.

Durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erfolgte eine **Verkehrstechnische Untersuchung** für die Ansiedlung eines Rewe- & Drogerie-Marktes in Altentreptow. Im Ergebnis wurde festgestellt: „Im Zuge der Bestandsanalyse wurde die vorhandene Erschließungsqualität des Umweltverbunds (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) untersucht. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die angrenzende Bushaltstelle Altentreptow Nord gegeben.“

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr durch die vorhandenen und geplanten Infrastrukturen (u.a. Geh- und Radwege, Anzahl und Lage an Abstellmöglichkeiten) sind zukünftig grundsätzlich gesichert.

Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde am 20.10.2022 im Zeitraum von 06:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt L 35 / Stralsunder Straße durchgeführt. Der Verkehr wird getrennt nach Personenkraftwagen einschließlich Lieferwagen und Krafträdern (Pkw/Lfw/Krad), Lastkraftwagen (Lkw) und Bussen (Bus) erfasst. Die Auswertung der Erhebung ergab die Zeiträume der Spitzenstunden am Vormittag zwischen 06:15 - 07:15 Uhr und am Nachmittag zwischen 15:45 - 16:45 Uhr.

Zusätzlich erfolgten als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung Verkehrserhebungen über 24 Stunden zwischen 00:00 bis 24:00 Uhr an den Querschnitten »L 35« und »Stralsunder Straße«. Unter Berücksichtigung der aktuellen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19) wurden hier die Fahrzeugklassen Pkw+Lfw, Krad, Lkw ohne Anhänger (Lkw 1), Lkw mit Anhänger (Lkw 2) und Busse erfasst.

Es erfolgte eine Überarbeitung der Verkehrstechnischen Untersuchung zur Berücksichtigung einer Verlegung der ursprünglich auf Höhe der bestehenden Bushaltestelle vorgesehenen Zufahrt zum Plangebiet auf die Höhe der Straße Nordkreuzung. Für das Verkehrsaufkommen aus der Straße Nordkreuzung wurden überschlägige Annahmen getroffen. Ausgehend von insgesamt etwa 40 Haushalten, die über diese Straße erschlossen werden, wurde für die Spitzenstunden im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes jeweils 35 Kfz-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr angesetzt.

Nach der Verkehrsaufkommensermittlung werden unter Berücksichtigung eines Maximalansatzes durch das geplante Bauvorhaben des Rewe- und Rossmann-Markts 2.316 Kfz-Fahrten am Tag zusätzlich erzeugt. Hierbei teilt sich das Aufkommen zu gleichen Teilen in Quell- und Zielverkehr, also Verkehren, die das Plangebiet verlassen bzw. zum Plangebiet fahren.“²

² Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH): S. 23-24

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

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

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

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

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende hohe Versiegelungsgrad ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

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

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Für den Planungsraum erfolgte die faunistische Kartierung durch einen Fachgutachter. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen (siehe Anlage 4).

5.2 Immissionsschutz

Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, die mit dem Betrieb der Märkte einhergehen, ist im Rahmen des Planungsprozesses der Nachweis zu erbringen, dass die Märkte für die umgebende schutzbedürftige Nutzung gemäß TA Lärm schalltechnisch verträglich sind. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

„Das Plangebiet wird durch die Stralsunder Straße sowie die Landesstraße L35 begrenzt. Die maßgebende schützenswerte Nutzung stellt die Wohnnutzung im Westen und Süden des Plangebiets sowie die im Südosten des Plangebiets gelegene Kleingartenanlage dar.

Aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen, die mit dem Betrieb des Markts einhergehen, war im Rahmen des Planungsprozesses der Nachweis zu erbringen, dass der Markt für die umgebende schutzbedürftige Nutzung gemäß TA Lärm schalltechnisch verträglich ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und gemäß TA Lärm beurteilt. Als Schallquellen kamen der Kundenparkplatz, die Einkaufswagenboxen, alle Schallquellen im Zusammenhang mit der Anlieferung sowie der technischen Gebäudeausrüstung zum Ansatz.

Unter Berücksichtigung der (teilweise sehr konservativ gewählten) Emissionsansätze aus Kapitel 4 hat sich im Ergebnis gezeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung vollständig eingehalten werden. Zudem ergaben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Mit dem hier zugrunde gelegten Betriebskonzept ist die geplante Errichtung des REWE- und des Rossmann-Markts in Altentreptow somit schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig.“³

³ Schalltechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft): S. 16

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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

Abwasseranlagen

Die Entwässerungsanlage innerhalb und außerhalb der Gebäude wird auf Grundlage der DIN EN 12056 und der DIN 1986 Teil 100 geplant und ausgeführt.

Die Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH teilte mit Stellungnahme vom 02.12.2022 mit, dass vor dem geplanten Baugrundstück eine Ver- und Entsorgungsleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow verlaufen. Das geplante Gebäude ist an die Trinkversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Die Anschlüsse müssen beantragt und hergestellt werden. Die Anschlusspunkte für die Versorgung und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung festgelegt.

Schmutzwasser

Schmutzwasser wird grundsätzlich in Sammel- und Fallleitungen in Vorwandinstallation, Schächten oder unter der Bodenplatte als Grundleitung abgeführt.

Wasserversorgungsanlagen

Eine Be- und Entwässerung aus den öffentlichen Netzen, Druckniveau > 3,5 bar ist erforderlich. Die Trinkwasserinstallation erfolgt gemäß DIN 1988.

5.4 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Planungsraum.

Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

5.5 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Planungsraum erforderlich. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

5.6 Abfallrecht

Die Planung der Abfallentsorgung ist mit dem lokalen Entsorger abzustimmen. Für die Abfallentsorgung wird ein überdachter und rundum eingehauster Sammelplatz für Müllbehälter hergestellt. Die Abmessungen betragen mindestens 4,70 m x 1,60 m. Die Fläche wird schwellenlos ausgeführt und die Zugänge sind verschließbar.

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.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilte mit Stellungnahme vom 27.02.2023 mit, dass grundsätzliche bodenschutz- und abfallrechtlichen Belange dem mit o. g. Bebauungsplan verfolgtem Planungsziel nicht entgegenstehen. Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.7 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 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend wird die Löschwasserversorgung über die Unterflurhydranten in der Stralsunder Straße (L 273) sichergestellt.

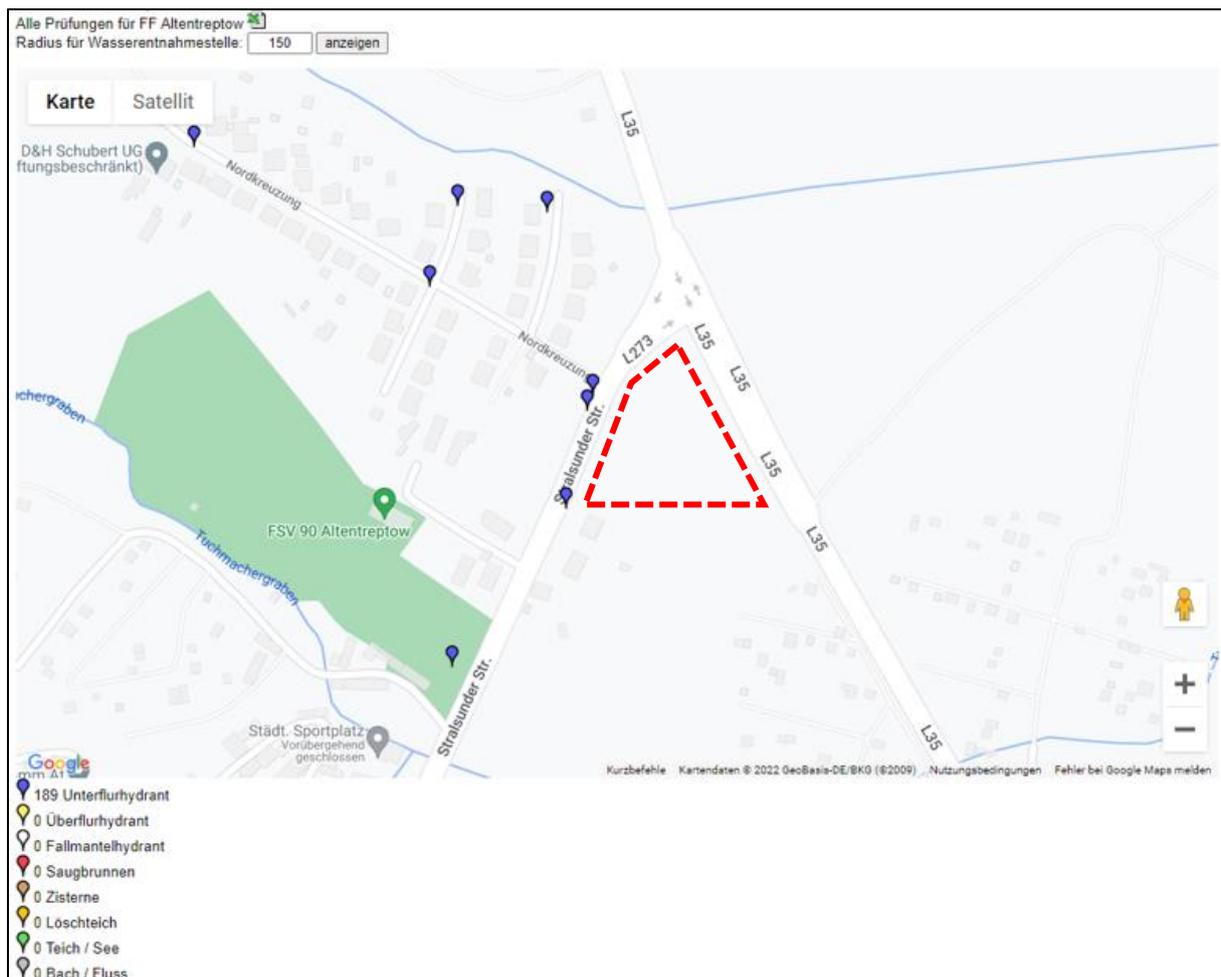


Abbildung 4: Lage der Unterflurhydranten (Planungsraum rot markiert)

5.8 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodendenkmal

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

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers ist durch geeignete Mittel nachzuweisen.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbaren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Anlagen

- Anlage 1 Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens (*Dr. Lademann & Partner*) und Erwidern auf die Stellungnahme der Kanzlei BUSE zum Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet REWE Stralsunder Straße“ der Stadt Altentreptow (*Dr. Lademann & Partner*)
- Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung (*Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft*)
- Anlage 3 Verkehrstechnische Untersuchung (*Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft*)
- Anlage 4 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Biotoptypenkartierung (*Dipl. Ing (FH) Hagen Roßmann*)
- Anlage 5 Artenschutzfachbeitrag (*Dipl. Ing (FH) Hagen Roßmann*)
- Anlage 6 Geotechnischer Bericht (*Ingenieurbüro W. Seidler + P. Bock*)