

# Satzung der Stadt Teterow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 für das Einkaufszentrum Fischersteig

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 1990/1993



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen BauGB
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>SO</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> Sondergebiet - Einkaufszentrum	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 (2) BauNVO
<b>GR 2.000 m²</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> max. zulässige Grundfläche	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 18 BauNVO
<b>a</b>	<b>3. Bauweise, Baugrenze</b> abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
<b>---</b>	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
<b>5. Verkehrsflächen</b>		
<b>---</b>	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>---</b>	Straßenbegrenzungslinie	
<b>7. Flächen für Versorgungsanlagen/Grünflächen</b>		
<b>⚡</b>	Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
<b>---</b>	9. Grünflächen Schutzgrün - privat	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
<b>○ ○ ○ ○</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
<b>●</b>	Erhaltung von Bäumen	
<b>●</b>	Anpflanzung von Bäumen	

Kartengrundlage:  
Gemarkung Teterow, Flur 31, Maßstab 1:1.000  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verarbeitung erteilt durch:  
Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Güstrow am 08.12.2006 Genehmigung Nr.: 21/06

15. Sonstige Planzeichen		
<b>ST</b>	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - ST	§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB
<b>XXXX</b>	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastflächen)	§ 9 (5) 3 BauGB
<b>---</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
<b>---</b>	Flurstücksgrenze, vorhanden	
<b>6/7</b>	Flurstücksbezeichnung	
<b>---</b>	bauliche Anlagen, vorhanden	
<b>XX</b>	entfallende Planbestandteile	
<b>②</b>	Nr. der Baufelder	
<b>□</b>	in Aussicht genommene Gebäudestellung	

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom 21. Dezember 2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 für das Sondergebiet "Einkaufszentrum Fischersteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Text (Teil B)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

#### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

##### 1.1 Sondergebiet - Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- Im Sondergebiet "Einkaufszentrum Fischersteig" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und kleinflächige Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.400 m² sowie Flächen für Lager-, Sanitär-, Betriebs- und Verwaltungsräume zulässig.
- Im Baufeld 1 sind zulässig 2 Fachmärkte mit insgesamt 1.350 m² Verkaufsfläche und den Sortimenten Schreibwaren, Büroorganisation, Bekleidung, Bastelartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Fahrradzubehör, Zoobedarf. Alternativ ist anstelle eines Fachmarktes auch ein Landkaufhaus mit einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.
- Im Baufeld 2 sind zulässig 1 Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit 1.400 m² Verkaufsfläche und 1 Fachmarkt für Schuhe mit 480 m² Verkaufsfläche.
- Im Baufeld 3 sind zulässig 4 Fachmärkte mit insgesamt 1.170 m² Verkaufsfläche mit den Sortimenten Drogerie, Bekleidung, Schuhe, Einrichtungszubehör, Bastelartikel, Kunstgegenstände.
- Es besteht die Möglichkeit des Tausches zwischen Drogeriemarkt und Fachmarkt für Schuhe innerhalb der Baufelder 2 und 3.
- Die Gesamtverkaufsfläche für Fachmärkte mit dem Sortiment Bekleidung darf max. 1.300 m² betragen.
- Die Gesamtverkaufsfläche für Fachmärkte mit dem Sortiment Schuhe darf max. 500 m² betragen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 14.200 m² überschritten werden.
- Werbeanlagen die der Fremdwerbung dienen, sind unzulässig.

#### 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

- Abweichend von der offenen Bauweise sind in allen Baufeldern in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen darf in der abweichenden Bauweise der Grenzabstand unterschritten werden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB).

- Auf den Flächen der Stellplatzanlagen sowie auf den angrenzenden Pflanzgebotflächen sind an den gekennzeichneten Stellen heimische, standortgerechte Laub- bäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben bzw. die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern zu begrünen und zu unterhalten.

#### 4 Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichem Gewerbelärm - Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die Zu- und Ausfahrt in der Rostocker Straße ist für Lkw gesperrt. Der Zugang von der Freiheit aus, ist für den Kfz-Verkehr gesperrt.
- Der Lkw-Lieferverkehr ist auf werktags während der Zeit zwischen 06 Uhr und 22 Uhr zu beschränken.
- Die im Einkaufszentrum eingesetzten Klima- und Lüftungsanlagen mit immissionsrelevanten Emissionen sind mit geräuscharmen (low noise) Geräten auszustatten.
- Auf dem Betonsteinpflaster-Oberflächenbelag des Einkaufszentrums-Parkplatz sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.

#### B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Abweichend davon können in den Bereichen der Gebietszufahrten Rostocker Straße ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 6,00 m und Fischersteig ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 7,70 m über Oberkante der begleitenden Verkehrsfläche als Sammelwerbeanlage errichtet werden.
- Werbeanlagen dürfen gestalterische Elemente der Fassaden nicht überdecken.

#### C Hinweise

- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, zu erhalten.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie oberflächiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrates nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.
- Hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Teterow über die Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen (Werbesatzung) vom 21.09.1997 zu beachten.
- Werden bei Abbrucharbeiten Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten gefunden, ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow zu informieren.

## Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 für das SO "Einkaufszentrum Fischersteig" erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtvertretung vom 21.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Teterower Zeitung - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow - am 23.12.2011 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 21.12.2011 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Das Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 für das SO "Einkaufszentrum Fischersteig" und der Begründung zugestimmt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 für das SO "Einkaufszentrum Fischersteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2011 bis zum 29.12.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.12.2011 in der Teterower Zeitung - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow - ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Teterow, den 13.02.2012  
  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 8.12.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte des Katasterbestandes gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechte verbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.  
Güstrow, den 9.2.2012  
  
Landkreis Güstrow
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Behörden am 21.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 für das SO "Einkaufszentrum Fischersteig" wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 für das SO "Einkaufszentrum Fischersteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2011 bis zum 29.12.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.12.2011 in der Teterower Zeitung - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow - ortsüblich bekannt gemacht.  
Teterow, den 13.02.2012  
  
Bürgermeister
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 für das SO "Einkaufszentrum Fischersteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Teterow, den 13.02.2012  
  
Bürgermeister
- Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 für das SO "Einkaufszentrum Fischersteig" durch die Stadtvertretung Teterow und die Stelle, bei der der Plan mit zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.12.2011 in der Teterower Zeitung - mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 21.12.2011 in Kraft getreten.  
Teterow, den 13.02.2012  
  
Bürgermeister

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 54 DER STADT TETEROW

## EINKAUFSZENTRUM FISCHERSTEIG

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FISCHERSTEIG UND ROSTOCKER STRASSE NÖRDLICH DER STRASSE FREIHEIT



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 0407-314, vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes M-V vom 07.10.1997

STAND: 21.12.2011