

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

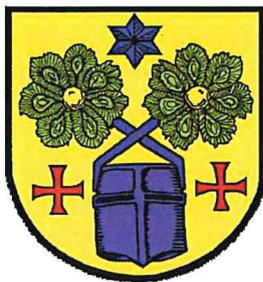
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 63
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de



Stadt Teterow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62

„SO NORMA - Malchiner Straße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB
ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Satzungsexemplar

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) Bau GB).

SO Nahversorgung

Das SO Nahversorgung dient dem Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Läden. Zulässig sind

- ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger mit Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche,
- ergänzende Läden mit Café-Nutzung mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 100 qm,
- Werbeanlagen, mit Ausnahme großflächiger Werbetafeln, für die im Plangebiet ansässigen Betriebe als Pylone mit bis zu 6 m Höhe und daran montierten Werbetafeln mit Ansichtsflächen von bis zu 10 qm je Ansichtsseite sowie als Fahnenmasten,
- die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Verkehrsflächen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 6.850 qm überschritten werden.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A1 Im SO Nahversorgung sind 4 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand zur Fassade beträgt 4,0 m. Es ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m³ bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten.

Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyraister (Wild-Birne), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata „Greenspire“ (Linde).

II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

II.1) Bodendenkmale (§ 11 DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.2) Baumfäll-, –rodungs und Pflegearbeiten (§ 39 BNatSchG)

Baumfäll-, –rodungs und Pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Jahres zulässig.

III) Hinweise

III.1) Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale 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 Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock , Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

III.2) Belange des Artenschutz

Vor Beginn des Gebäudeabbruchs ist die Betroffenheit geschützter Arten sachkundig zu ermitteln. Befinden sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Arten im oder am Gebäude, ist vor Beginn der Maßnahme die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
1.1) Plangebiet	6
1.1.1) Lage des Plangebietes.....	6
1.1.2) Plangrundlage.....	6
1.2) Grundlagen der Planung	6
1.2.1) Planungsziele.....	6
1.2.2) Vorhabenträger	7
1.3) Übergeordnete Planungen	7
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	8
1.3.3) Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
1.4) Bestandsaufnahme	9
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	9
1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	10
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
2.1) Nutzungskonzept.....	10
2.2) Städtebaulicher Entwurf	11
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen.....	11
2.4) Flächenbilanz.....	13
2.5) Erschließung.....	13
2.5.1) Verkehrliche Erschließung	13
2.5.2) Ver- und Entsorgung	14
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	16
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen.....	16
3.2.1) Allgemeines / Methoden.....	17
3.2.2) Natur und Landschaft.....	18
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	27
3.2.4) Schutzgebiete	28
3.2.5) Kultur und Sachgüter, kulturelles Erbe	28
3.2.6) Mensch / menschliche Gesundheit	28
3.2.7) Zusammenfassung.....	28
ANHANG: UVP-VORPRÜFUNG	31
A.1 Allgemeines	31

A.2 Merkmale des Vorhabens	32
A.3 Standort des Vorhabens	35
A.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen	37
A.4.1 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens.....	37
A.4.2 etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	41
A.4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	41
A.4.4 Wahrscheinlichkeit Auswirkungen	41
A.4.5 Voraussichtlicher Zeitrahmen der Auswirkungen	41
A.4.6 Zusammenwirken mit anderen, bestehenden oder zugelassenen Vorhaben	41
A.4.7 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	41
A.5 Zusammenfassende Beurteilung	41

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus dem Standort des bisherigen NORMA-Marktes an der Malchiner Straße mit den Flurstücken 81/6, 81/7, 81/67 sowie einer westlich gelegenen Erweiterungsfläche mit den Flurstücken 81/2, 81/75, 81/5 und 81/4 (teilw.), alle Flur 49 Gemarkung Teterow mit einer Größe von insgesamt 0,82 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Malchiner Straße (B 104),
- im Nordwesten durch das Verkehrsgrün entlang des Glasower Weges,
- im Süden durch Wohngebäude (Hoppenhof),
- im Osten vorwiegend durch Gewerbebebauung.

1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine topographische Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Petra Zeise, Ribnitz-Damgarten vom März 2016 im Höhen Bezugssystem DHHN 92 mit Darstellung des aktuellen Katasters.

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandorts (NORMA-Einkaufsmarkt) an der Malchiner Straße durch Ermöglichung eines zeitgemäßen Neubaus.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Teterow in integrierter Lage. Der bestehende Markt mit rund 600 qm Verkaufsfläche ist in einem in die Jahre gekommenen Gebäude untergebracht, das weder hinsichtlich der Größe noch des Erscheinungsbilds den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen Nahversorgungsbetrieb entspricht. Um den Nahversorgungsstandort an der Malchiner Straße dauerhaft zu erhalten, ist am Standort ein Ersatzneubau mit vorr. rund 1.200 qm Verkaufsfläche und 140 Kundenstellplätzen geplant, so dass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 600 m² ergibt. Mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm wird formal die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Ziel bei der Erweiterung ist, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen, so dass ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt etabliert werden kann. Eine Sortimentsveränderung oder -erweiterung im Vergleich zu der Bestandsfiliale ist hingegen nicht vorgesehen.

Für den Ersatzneubau erwirbt der Vorhabenträger die westlich zum Glasower Weg hin gelegenen Flächen von der Stadt Teterow bzw. von einem privaten Grundstückseigentümer.

Angesichts der baulichen Vorprägung (Bestandsbebauung, Baurecht nach § 34 BauGB) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird bei einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.000 qm deutlich unterschritten. Da der Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1300 qm jedoch eventuell als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO anzusprechen ist, ist gemäß LUVPG M-V i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG eine UVP-Vorprüfung erforderlich. Die UVP-Vorprüfung (vgl. Anhang) kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben umweltverträglich ist.

1.2.2) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Firma NORMA / MGR Grundstücksgesellschaft Teterow GmbH & Co. KG, Manfred-Roth-Str. 7, 90766 Fürth (Eigentümer).

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Teterow ist entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 (RREP) Mittelzentrum. Dem Mittelzentrum Teterow sind die Gemeinden Alt Sührkow, Dahmen, Dalkendorf, Groß Roge, Groß Wüstenfelde, Groß Wokern, Hohen Demzin, Jördenstorf, Lelkendorf, Prebberede, Schorssow, Schwasdorf, Sukow-Levitzow, Thürkow, Warnkenhagen als Nahbereich zugeordnet.

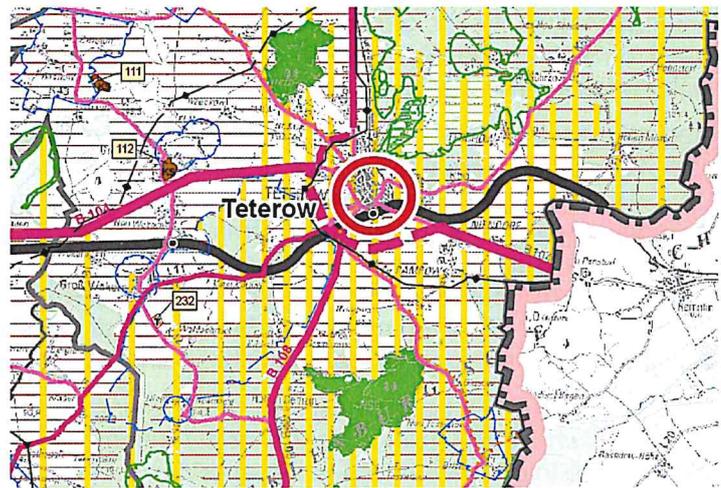


Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm (Ausschnitt)

Das Siedlungsgebiet ist darüber hinaus als Tourismusschwerpunkttraum ausgewiesen.

Im Jahr 2016 trat das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) in Kraft. Nach 3.2 LEP sollen alle Zentralen Orte bedarfsgerecht für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung, Mittel- und Oberzentren für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs, Oberzentren für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs, vorhalten.

Gemäß des Konzentrationsgebots sind nach 4.3.2(19) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. Entsprechend des Kongruenzgebots nach 4.3.2(2) LEP sind Einzelhandelsgroßprojekte zudem 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 des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zudem fordert 4.3.2(3) LEP die Integration des Einzelhandels, demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. 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 ver-

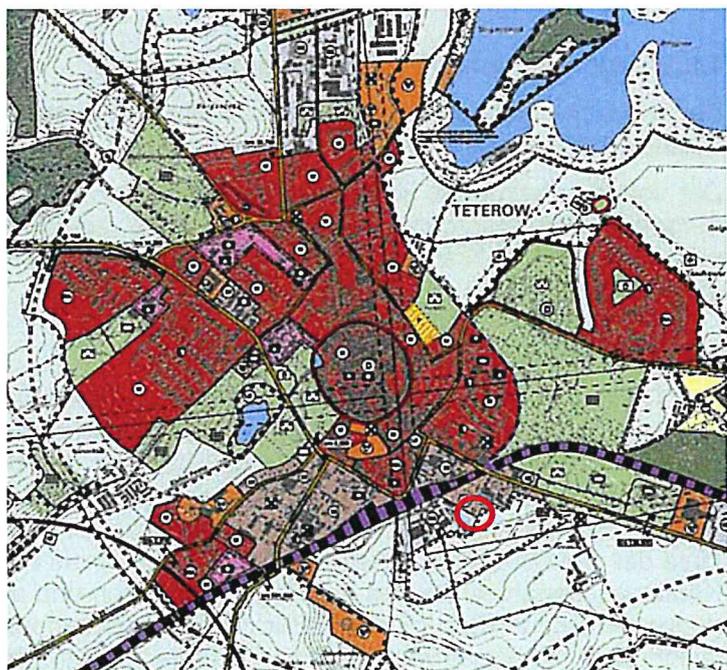


Abbildung 2 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Lage des Plangebiets

brauchernahen Versorgung beiträgt und

– die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen eines Fachgutachtens (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungenanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Teterow, Malchiner Straße, Hamburg 02/2018) wurde die Einhaltung des Kongruenz- und Integrationsgebots nachgewiesen. Das Fachgutachten wird im Folgenden auszugsweise wiedergegeben.

Integrationsgebot: Der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot wird entsprochen. Der Norma-Markt ist seit 26 Jahren in Teterow ansässig und als der Traditionsmarkt für das Einzelhandelsbild von Teterow prägend. Der Standort ist für die Nahversorgung des entsprechenden Nahbereichs von hoher Bedeutung. Somit übt Norma trotz siedlungsstrukturell randständiger Lage eine angemessene Nahversorgungsfunktion aus. Diese Funktion ist durch eine stark erhöhte Marktdurchdringung im Nahbereich nachweisbar. Eine städtebaulich integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich ist für einen modernen Lebensmittelmarkt nicht umsetzbar. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt (siehe ausführlich Abschnitt 3.2).

Kongruenzgebot: Da bei dem Norma-Markt zwischen 36 und 45 % der Kunden aus dem Nahbereich (je nach Definition des Nahbereichs) kommen, kann dieser Anbieter eindeutig als ein Nahversorger definiert werden. Im Rahmen einer der Kundenwohnortenerhebung und weiteren relevanten Faktoren wurde folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

Zone 1: Nahbereich (Wohngebiete 1, 2 und Ortsteile Pampow, Niendorf)	ca. 2.200 Einwohner
Zone 2: restl. Stadtgebiet Teterow	ca. 6.430 Einwohner
Zone 3: Nahbereich Teterow	ca. 8.290 Einwohner

Gesamt:

ca. 16.920 Einwohner

Unter Berücksichtigung von regionaler Kaufkraft, wurde im Rahmen einer detaillierten Kaufkraftberechnung prognostiziert, dass auch zukünftig etwa 65% und damit der überwiegende Teil des Umsatzes wird aus Teterow (Zonen 1 und 2) stammen werden. Etwa 20% des Umsatzes sind auf die Kunden aus der Zone 3 (Nahbereich Teterow) zurückzuführen, der Rest wird von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. als Streuumsatz generiert. Da der Norma-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Nahbereich übernimmt und 85% der Kunden aus dem raumordnerischen Nahbereich zu erwarten sind, wird das Kongruenzgebot durch das Vorhaben eingehalten.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Teterow stellt für den Planbereich an der Malchiner Straße ein Mischgebiet dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht mit der Flächendarstellung als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

1.3.3) Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für Teterow besteht ein beschlossenes „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Teterow“, ausgearbeitet auf der Grundlage der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens 2010. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde der Standort des bestehenden NORMA-Marktes als nahversorgungsrelevanter Sonderstandort eingestuft. Die Sonderstandorte unterliegen keinem besonderen Schutz. Insbesondere die nahversorgungsrelevanten Sonderstandorte dienen nicht in erster Linie der wohnortnahen Versorgung sondern sind als PKW-orientierte Standorte insbesondere auf Käufer ausgerichtet, die aus der Region stammen und auch weitere Anfahrtswege für ihre Versorgungseinkäufe in Kauf nehmen. Für die Sonderstandorte mit nahversorgungsrelevantem Angebot sollen demnach keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, sofern dadurch das wohngebietsnahe bzw. das innenstadtrelevante Angebot geschwächt wird.

Seit 2010 sind viele Neuentwicklungen in der Einzelhandelslandschaft von Teterow eingetreten, so

dass das vorhandene Einzelhandelskonzept veraltet ist und die Standortstruktur neu bewertet werden muss. Im Mai 2018 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgelegt (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Teterow, Hamburg 05/2018). In der Neubewertung wurde der NORMA-Standort zusammen mit den Standorten von NETTO (STV) und LIDL als solitärer Nahversorgungsstandort bewertet. „Solitärere Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen v. a. der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Bevölkerung. Gleichzeitig besitzt jeder der genannten Standorte zu einem gewissen Grad auch eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung, da jeder der Anbieter nur einmal in Teterow vertreten ist.“

Bei der Bewertung der Nahversorgungssituation in Teterow wurde Handlungsbedarf v.a. in Hinblick auf den Norma-Markt erkannt (GMA, 05/2018, S. 65), der hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung und Marktauftritt aufgrund deutlich unterdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung und dadurch ohne zeitgemäßen Marktauftritt ist. Im Rahmen der GMA-Auswirkungsanalyse vom Februar 2018 wurde der Nachweis erbracht, dass auf die geplante Norma-Erweiterung die Hinblick Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt sowie eine flächendeckende Nahversorgung weiterhin gewährleistet ist.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegt der seit 1996 bestehende NORMA-Markt mit rund 600 qm Verkaufsfläche. Das Marktgebäude ist weit von der Malchiner Straße zurückgeschoben, so dass straßenseitig ein großer Parkplatz mit rund 85 Pkw-Kundenstellplätzen entsteht. Erschlossen wird der Standort über das private Wegeflurstück 81/68, auf dem zugunsten des NORMA-Standorts ein Wegerecht lastet.

Der nordwestliche Abschnitt des Plangebiets ist unbebaut; entlang des Glasower Weges besteht straßenbegleitend eine jüngere Baumreihe. Südwestlich besteht ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus (Hoppenhof 14 bis 18) mit umfangreichen Nebengebäuden

Die Malchiner Straße (B 104) ist verkehrlich stark belastet. Nach Verkehrsmengenkarte 2010 beträgt die Verkehrsstärke im Abschnitt zwischen Teterow und Malchin 5.435 Kfz/24 Stunden, davon 990 Kfz Schwerverkehr. Die Malchiner Straße ist die Stadteinfahrt aus Richtung der Teterower Ortsteile Pampow und Niendorf,

Südlich und östlich des Plangebietes grenzt bestehende Wohnbebauung an (Hoppenhof, Malchiner Straße), der angesichts der bestehenden Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen der Charakter eines Mischgebiets zukommt.

Der Standort liegt siedlungsstrukturell und städtebaulich randständig im südlichen Stadtgebiet in einer Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen (Autohaus, Anbieter für Motorgeräte). Mittelfristig ist seitens der Stadt Teterow geplant, im Bereich der Kleingärten nördlich des Autohauses Wohnbauflächen auszuweisen.



Abbildung 3: Luftbild mit bestehendem Markt

Für den Norma-Markt ist eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist in Teterow angesichts der kompak-

ten Siedlungsstruktur im Ortskern und ausdifferenzierten Nahversorgungsstrukturen bei einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m gegeben. In diesem Radius um den Norma-Markt wohnen derzeit mehr als 1.550 Einwohner. Zudem besitzt Norma eine hohe Nahversorgungsbedeutung für die östlichen Ortsteile Pampow (144 Einwohner) und Niendorf (119 Einwohner), zumal Norma die nächstgelegene Einkaufsstätte für die Einwohner dieser Ortsteile darstellt. Knapp 4.000 Einwohner und damit rd. 46 % der Gesamtbevölkerung von Teterow wohnen in weniger als 1,5 km-Entfernung vom Standort (GMA 02/2018, S. 15, vgl. Abschnitt 3.2).

1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung keine Schutzgebiete.

Natura 2000-Gebiete liegen erst in einem Abstand von über 1,0 km (EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See nordöstlich, FFH-Gebiet DE 2241-302 Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow). Planbedingte Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind angesichts des Abstands nicht erkennbar.

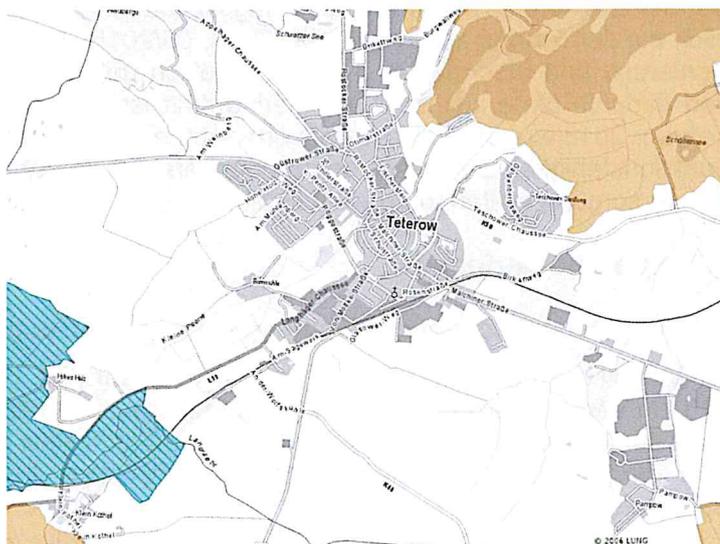


Abbildung 4: Natura 2000-Gebiete (Quelle Umweltkarten M-V)

Teterow ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet L 64a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Lk. Rostock), ausgewiesen mit VO LR Güstrow vom 30.01.1996 (rw. in Kr. z. 24.04.1995). Der geringste Abstand besteht in südwestlicher Richtung mit gut 600 m.

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Entlang des Glasower Wegs besteht eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe (Vogel-Kirschen).

Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll der bestehende NORMA-Einkaufsmarkt auf rund 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert und damit als Nahversorgungsstandort im Südosten des Stadtgebiets langfristig gesichert werden. Das Sortiment des NORMA-Marktes umfasst neben Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel) sonstige Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften und entspricht damit dem eines „klassischen“ Nahversorgers. Die gegenüber dem Bestandsmarkt größere Verkaufsfläche begründet sich nicht durch ein ausgeweitetes Warensortiment, sondern durch breitere Gänge, niedrigere Regale und logistische Belange, um eine moderne kundenfreundliche Einkaufsatmosphäre zu schaffen. Weiterhin resultiert die größere Verkaufsfläche aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“).

Der Markt soll durch einen Backshop mit Cafe-Nutzung ergänzt werden (max. 100 qm Verkaufs-

Sitzplatzfläche), der gestalterisch bewusst als Anbau behandelt und sich damit nach Außen hin als eigenständige Nutzungseinheit darstellen wird. Für die Cafe-Nutzung besteht an der Malchiner Straße ein eigener Außenbereich als Aufenthaltszone.

Die tägliche Öffnungszeit des Marktes für Kunden wird voraussichtlich auf 07.00 bis 21.00 Uhr ausgeweitet.

Für den NORMA-Einkaufsmarkt werden rund 140 Stellplätze entstehen. Das Verkehrsaufkommen kann entsprechend der Erfahrungen an anderen Standorten des Betreibers mit 0,06 Bewegungen je 1 m² Netto-Verkaufsfläche angenommen werden (800 Kunden mit 70% MIV bei 1.200 qm VK), so dass stündlich rund 70 Parkbewegungen entstehen (bzw. 1.120 Kfz-Bewegungen insgesamt).

Der Markt verwendet Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb und einer Sammelbox in der Nähe des Markteinganges.

Die Anlieferung wird auf der Südseite des Marktes angeordnet. Durch die Einrichtung einer Laderampe sowie die Einhausung der Anlieferzone werden die Lärmbelastungen minimiert.

Es sind gemäß den Angaben des Betreibers für den Markt ca. drei Anlieferungen täglich geplant, davon ein Lkw mit außenliegendem Kühlaggregat. Für die Be- und Entladung der Lkw in der Anlieferzone ist ein Ladebetrieb für die Anlieferung von insgesamt 2:50 h Dauer anzusetzen. Eine Lkw-Anlieferung erfolgt in der lautesten vollen Nachtstunde (z.B. 05.00 bis 06.00 Uhr).

Die Anlieferung von Backwaren für den geplanten Backshop erfolgt separat in der Regel mit einem Transporter oder kleinerem Lkw vor dem Ladeneingang.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Der NORMA-Einkaufsmarkt wird als gerader Baukörper konzipiert, der mit seinem Kopf zur Malchiner Straße ausgerichtet wird (vgl. Abbildung 5).

Durch die Ausrichtung des Eingangs nach Nordwesten wird nicht nur eine gute Einsehbarkeit von der Stadt aus über die Bahngleise hinweg erreicht, sondern auch der Schwerpunkt der Parkplatznutzung auf den nördlichen Anschnitt des Parkplatzes hin ausgerichtet. Angesichts eines Abstands von > 14 m zwischen Fahrgasse und nächstgelegenen Wohnbebauung (bzw. > 26 m zwischen Parkplatz und Wohnbebauung) wird der erforderliche Abstand nach Tabelle 37 der Parkplatzlärmstudie eingehalten (Mindestabstand zwischen Wohnbebauung und nächstgelegenen Stellplatz 19 m), so dass immissionsrechtlich nach TA-Lärm eine Nutzung auch zur Nachtzeit (d.h. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) zulässig wäre.

In dem schmalen Grünstreifen entlang der Malchiner Straße werden, dem Corporate Identity der Firma NORMA folgend, Standorte für drei Fahnenmasten und einem 6 m hohen Pylon mit Werbetafeln für den NORMA-Einkaufsmarkt sowie den Backshop vorgesehen.

2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Nahversorgung“. Die angestrebten Nutzungen entsprechen angesichts der engen Ausrichtung auf einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel keinem der normierten Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauGB.

Als Nutzungen werden der NORMA-Einkaufsmarkt und der ergänzende Backshop einzeln mit ihrer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche aufgeführt. Die zulässigen Nutzungen stehen gemäß § 12 (3a) BauGB unter dem Vorbehalt, dass sich der Vorhabenträger zu deren Realisierung verpflichtet. Eine Teilung des Grundstücks in mehrere Vorhabenträger ist schon angesichts der Verfahrensart als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zugelassen wird ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Anders als die Zentrenrelevanz, die sich immer nur im konkreten Einzelfall durch die Ausstattung des jeweiligen Zentrums ergibt, ist der Begriff Nahversorgung nicht abhängig von der Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. Gemeinhin gelten als Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung solche mit einem

Sortimentschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften.

Das Kernsortiment bestimmt dabei in der Regel die Art eines Einzelhandelsbetriebes, Nebensortimente, z.B. Saison- und Aktionsware, sind nicht gesondert zu regeln, da sie nur untergeordnete Bedeutung haben. Ein Kernsortiment kann daher regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zustimmung bedarf. Gemäß OVG NRW besteht zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment *„insofern eine Wechselbeziehung, als ein Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments den Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“* (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96 NE).

Das Randsortiment von üblichen Lebensmittelmärkten der Nahversorgung besteht in der Regel aus discounttypischen Aktions- und Werbeartikeln sowie saisonal pyrotechnischen Artikeln (d.h. Feuerwerkskörper zu Neujahr).

Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 ist abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Als Verkaufsflächen gelten dabei alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm überschreitet der NORMA-Einkaufsmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit.

Das Überschreiten des Schwellenwerts von 800 qm bedeutet jedoch nicht automatisch, dass § 11(3) BauNVO einschlägig wird. Die Anwendung des § 11 (3) BauNVO setzt nämlich stets kumulativ sowohl die Großflächigkeit als auch die Möglichkeit von negativen Auswirkungen voraus.

Ob und welche nicht nur unwesentlichen Auswirkungen möglich sind, kann nur nach Lage des Einzelfalls unter Würdigung der vorgegebenen Situation des konkreten Betriebs und seiner Lage beurteilt werden, d.h. im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des für einen Nahversorger üblichen Warenangebots. Dabei sind mögliche negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung argumentativ auszuschließen. Die für große Einzelhandelseinrichtungen allgemein zu vermutenden negativen Auswirkungen werden in der BauNVO benannt:

- Im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind vor allem mögliche Auswirkungen auf die zentralörtliche Gliederung zu betrachten, d.h. auf die Versorgung der (Wohn-)Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur. Angesichts der integrierten Lage des Standorts in Nachbarschaft zu bestehender Wohnnutzung sowie der Ausweisung von Teterow als Mittelzentrum entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten. Vielmehr dient die zeitgemäße Erneuerung dem Erhalt des bestehenden Nahversorgungsstandorts. Der Standort liegt randlich, jedoch integriert im Siedlungsgebiet.
- Auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche hat die Erweiterung keine Auswirkungen, da die Sortimentsstruktur des NORMA-Marktes auf Nahversorgung (Güter des täglichen Bedarfs) ausgerichtet ist.

Die Möglichkeit negativer Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO bestehen folglich vor allem hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen:

- Auf das Verkehrsaufkommen wird sich die im Zuge der Erneuerung angestrebte Erweiterung der Verkaufsflächen nicht erheblich auswirken. Mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen

che wird eine Verkehrszunahme verbunden sein, allerdings ist der Standort direkt von der überörtlichen Bundesstraße B 104 aus erreichbar. Die ausreichende Bemessung der Straßenverkehrsanlagen sowie eine auch zukünftig gute Verkehrsqualität wurde gutachterlich nachgewiesen (Verkehrstechnische Untersuchung, IBK - Ingenieurbüro Klaeser, Waren Juni 2018). Mit der Ausfahrt auf die Malchiner Straße vermischt sich der Verkehr, so dass eine getrennte Bewertung der gewerblich bedingten (Kunden- und Anliefer-)Verkehre nicht möglich ist.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG auf die südlich und westlich anschließende Wohnnutzung in Gemengelage (Mischgebiet) können unter Berücksichtigung der einschlägigen Grenzwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesichts der Abstände ausgeschlossen werden.
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können angesichts der Lage im Siedlungsgebiet sowie der im Umfeld bestehenden Gewerbenutzungen an der Malchiner Straße ausgeschlossen werden. Durch den bis zur Malchiner Straße vorspringenden Neubau wird die straßenbegleitende Bebauung gestärkt, der an der Malchiner Straße angeordnete Backshop wird den öffentlichen Raum beleben.
- Auch Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu befürchten, da der Standort bereits baulich vorgenutzt ist, Baurecht nach § 34 BauGB besteht und der Standort allseitig von Siedlungsnutzungen umgeben ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundfläche für das Gebäude sowie die Gesamtversiegelung im Sinne des § 19 (4) BauNVO separat festgelegt. Dabei wird bei 1.300 qm Verkaufsfläche (bei einem Anteil von mindestens 30% Nebennutz- und Konstruktionsfläche) von einer erforderlichen Gebäudegrundfläche von knapp 2.000 qm ausgegangen. Die Gesamtversiegelung von 6.850 qm für das Sondergebiet liegt etwas oberhalb der Kappungsgrenze des § 19 (4) BauNVO und entspricht einem Versiegelungsgrad von 83%.

Die Lage der Hochbauten wird einschränkend durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die Ausweisung von vier Einzelbaumpflanzungen im Nordwesten des Plangebiets.

2.4) Flächenbilanz

Durch die Planung werden 8.234 qm Bauland ausgewiesen, für das eine Grundfläche von 2.000 qm zugelassen wird. Die zulässige Gesamtversiegelung entspricht einer GRZ von 0,83.

	Flächengröße	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
SO Nahversorgung	8.234 qm	2.000 qm	6.850 qm
Gesamt	8.234 qm	2.000 qm	6.850 qm

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird wie bisher über zwei Zufahrten von der Bundesstraße B 104 Malchiner Straße (im Bereich der Flst. 81/5 und 81/68) erfolgen. Die B 104 stellt im betreffenden Bereich eine angebaute innerörtliche Hauptverkehrsstraße dar. Nach den „Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen RIN, 2009) ist sie der Straßenkategorie HS III zuzuordnen.

Die Mitbenutzung von Flurstück 81/68 ist durch Eintragung eines Wegerechts zugunsten der Flurstücke 81/6, 81/7 und 81/67 grundbuchlich gesichert.

Da sich durch den Neubau Änderungen der Verkehrsbelastungen ergeben können, ist eine Bewertung der verkehrlichen Situation vorzunehmen. Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit liegt eine Verkehrstechnische Untersuchung durch IBK - Ingenieurbüro Klaeser, Waren Juni 2018 (IKB 2018) vor, die im Folgenden Auszugsweise wiedergegeben wird.

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsaufkommens wurden an der betreffenden Zufahrt Verkehrszählungen aller Kraftfahrzeuge und Radfahrer durchgeführt (07.06.2018, 15:00-19:00 Uhr.). Für die Nachweise von Verkaufseinrichtungen stellen sich die maßgeblichen Verkehrssituationen in der Regel in den Nachmittagsstunden dar. Es kommt zu einer Überlagerung der Spitzenstunden von Berufs- und Einkaufsverkehr. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der gewählte Zählzeitraum geeignet ist, die Bemessungsbelastung zu bestimmen.

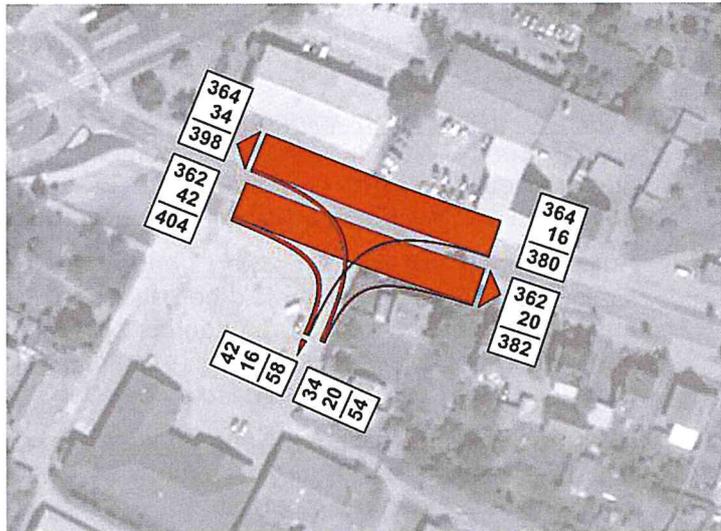


Abbildung 5: Zählergebnis Verkehrszählung vom 07.06.2018 mit Korrektur, Spitze Kfz/h (IKB 2018)

Für den NORMA-Markt einschließlich der Bäckerfiliale wurde unter Berücksichtigung eines Verbundeffekts von 90% in der Gesamtsumme ein Verkehrsaufkommen von 2.174 Kfz/24h ermittelt (als Summe des Ziel- und Quellverkehrs). Die in Ansatz gebrachte Bemessungsbelastung bildet in etwa eine Verdopplung der derzeitigen Verkehrsmengen ab. Die durch den Neubau zu erwartenden zusätzlichen Verkehre werden damit angemessen abgebildet.

Die B 104 stellt im Ausbaubereich eine angebaute Hauptverkehrsstraße dar. Die Bemessungsbelastung MSV beträgt gemäß der durchgeführten Prognosen stadteinwärts 398 Kfz/h. Die Stärke des Linksabbiegestroms liegt mit 34 Kfz/h zwischen 20 Kfz/h und 50 Kfz/h. Aufgrund der ermittelten Randbedingungen sind rechnerisch nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06 keine Abbiegestreifen oder baulichen Maßnahmen erforderlich. Der Knotenpunkt erreicht auf der 6-stufigen Skala nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2015 (Qualitätsstufe von A bis F) eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Die Verkehrsbedingungen sind gut.

Die Zufahrt zu den südlich angrenzenden Gebäuden Hoppenhof 1 bis 13 erfolgt derzeit über das Wegefurstück 81/5. Da die bislang öffentliche Zufahrt an den Vorhabenträger veräußert und im Zuge der Maßnahme überbaut werden soll, muss die Anbindung zukünftig über den Parkplatz des Norma-Marktes erfolgen. Im Zuge der Planung wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ausgewiesen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flst. 81/73 und 81/75 wurde bereits im Kaufvertrag (Optionsvertrag vom 8.03.2018) berücksichtigt.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung kann durch die Versorgungsleitung in der Malchiner Straße gesichert werden. Das Plangebiet ist gegenwärtig an die öffentliche Versorgungseinrichtung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist auch für die beabsichtigte Entwicklung in ausrei-

chendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Löschwasserbezug aus dem Trinkwassernetz in Höhe des sogenannten Grundschatzes von 48 m³/h über 2h ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehende Erschließung in der Malchiner Straße (Trennsystem) gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Niederschlagswasserentsorgung

Zur Niederschlagswasserableitung stehen Anschlussmöglichkeiten in der Malchiner Straße zur Verfügung. Der Anschluss ist mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen. Vor Einleitung in das öffentliche Entsorgungsnetz ist ein Schacht DN 1000 als Sandfang zu setzen.

Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Im Westen des Plangebiets liegt auf Flst. 81/75 eine Gasdruckregel- und Messanlage (GDRM), die im Zuge der Neubebauung umverlegt werden muss. Von der Malchiner Straße aus, neben der Zuwegung zum Hoppenhof, bindet sich die Gashochdruckleitung (DN 100 PEHD) in die GDRM ein. Ausgangsseitig der GDRM verläuft eine Niederdruckversorgungsleitung (DN 200 PEHD) Richtung Glasower Weg über die Flurstücke 81/75 und 81/74. Diese ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Teterow GmbH gesichert.

Gemäß Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die notwendigen Kosten für die Verlegung der GDRM zu übernehmen.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle satzungsgemäß durch den Landkreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Sonstiges

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die im Planungsbereich vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom können nicht oder nur mit einem hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Eine Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Erhalt des Versorgungsstandorts im Norden des Gemeindegebiets sichert die Nahversorgung der angrenzenden Gebiete sowie des über die B 104 erreichbaren Nahbereichs (Ortsteile Pampow und Niendorf). Zudem dient die Planung der Sicherung der Arbeitsplätze des bestehenden Einzelhandelsbetriebs. Da der Markt im Wesentlichen auf das „normale“ nahversorgungsrelevante Sortiment ausgerichtet bleibt, ist die Möglichkeit negativer Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO nicht zu erkennen (vgl. differenziert Abschnitt 3.2).
- Angesichts der Lage angrenzend an eine klassifizierte Bundesstraße (B 104) sind die Belange des überörtlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt und wird ausschließlich über die bestehenden Zufahrten erschlossen. Zusätzliche Zufahrten von bzw. zur Bundesstraße sind nicht geplant. Die ausreichende Bemessung der Straßenverkehrsanlagen sowie eine auch zukünftig gute Verkehrsqualität wurde gutachterlich nachgewiesen (Verkehrstechnische Untersuchung, IBK - Ingenieurbüro Klaeser, Waren Juni 2018).
- Der Planbereich umfasst vorwiegend intensiv vorgeutzte Flächen bzw. Bereiche mit Baurecht nach § 34 BauGB. Die bauliche Vornutzung des Plangebiets ist zu berücksichtigen [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung]. Durch die Planung wird die Bebauung und Versiegelung im Plangebiet zunehmen; nach § 13a i.V.m. § 1a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Landschaftsbereiche sind durch das Vorhaben aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete können angesichts des vergleichsweise großen Abstands ausgeschlossen werden.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen (gesunde Wohnbedingungen) ist sicherzustellen. Die Grenzwerte nach TA-Lärm sind einzuhalten. Dabei sind angesichts der bestehenden Gemengelage bzw. der planungsrechtlichen Ausweisung (vgl. Flächennutzungsplan) die Grenz- und Orientierungswerte des Mischgebiets zugrunde zu legen. Die Grenzwerte für Gewerbelärm betragen damit tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 60dB(A) sowie nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45dB(A).
- Die Erschließung der südlich angrenzenden Gebäuden Hoppenhof 1 bis 13 ist auch bei Wegfall des derzeitigen öffentlichen Weges (Flst. 81/5) uneingeschränkt sicherzustellen. Im Zuge der Planung wird als Ersatz für die wegfallende Anbindung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ausgewiesen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flst. 81/73 und 81/75 wurde bereits im Kaufvertrag (Optionsvertrag vom 8.03.2018) berücksichtigt.

3.2) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und wohnortnahe Versorgung

Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung erfolgt auf Grundlage von § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen eines Fachgutachtens (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Wirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Teterow, Malchiner Straße, Hamburg 02/2018).

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswir-

kungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Teterow (Analyse der zentralen Versorgungsbereiche, Wettbewerbsanalyse)
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- Ermittlung und Bewertung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

Das Fachgutachten kommt zu folgendem Fazit:

- Die höchsten absoluten wie relativen Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. rd. 0,5 – 0,6 Mio. € hätten hierbei die typgleichen Wettbewerber (Discounter Lidl und Netto STV) in südlichen Nahversorgungslagen in Teterow zu erwarten. Hier sind Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von 7 - 8 % anzunehmen.
- Im Hauptzentrum sind keine typgleichen- / ähnlichen Anbieter ansässig; im Ergänzungsbe- reich Fischersteig Standortes befindet sich ein Supermarkt (Rewe-Markt), der gesamtstäd- tische Versorgungsfunktion übernimmt. Als Supermarkt repräsentiert der Betrieb aber kei- nen unmittelbaren Systemwettbewerber. Gegenüber diesem zentralen Versorgungsbereich werden geringe Umsatzumverteilungseffekte von rd. 2 - 3 % zu erwarten sein.
- Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Poggestraße werden etwa 0,4 – 0,5 Mio. € bzw. etwa 4 – 5 % umverteilt. Da sich die Umsatzumverteilungen im mittleren einstelligen Be- reich befinden und die dort ansässigen Wettbewerber über moderne Betriebskonzepte ver- fügen bzw. zukunftsfähig aufgestellt sind, ist in diesem Nahversorgungszentrum mit keinen Betriebsaufgaben infolge der Norma-Erweiterung zu rechnen.
- Gegenüber dem Sonderstandort Rostocker Straße (familia) sind Umsatzumverteilungen von ca. 2 % zu erwarten, was zu keinerlei betrieblichen Beeinträchtigungen führen wird, zumal der Standort ohnehin weder in einem zentralen Versorgungsbereich liegt noch als ein soli- tärer Nahversorgungsstandort eingestuft werden kann.
- Im Nichtlebensmittelbereich werden die Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. rd. 0,2 Mio. € v.a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern wie z. B. Fachmärkten in Teterow wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Um- satzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Fazit, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die ver- brauchernahe Versorgung können i. S. d. § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden.

3.3) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1 Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen wird auf die durchge- führte UVP-Vorprüfung verwiesen, die im Anhang dokumentiert ist.

Dabei sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch das Gebäude und vor al- lem die Parkplätze des Einkaufsmarkts auf insgesamt 6.850 qm zunehmen. Betroffen sind ausschließlich Siedlungsbereiche, die entweder bereits bebaut sind oder für die Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Das eingeschossige Gebäude wird die Höhe der Nachbarbe- bauung nicht überschreiten. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Land- schaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungs- bereichs liegt.

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu einer Zunahme der Lärmemissionen, die vor allem aus Geräuschen durch Anlieferung, Parkplatzlärm und Anlagengeräusche bestehen. Die tägliche Öffnungszeit des Marktes für Kunden soll auf 07.00 bis 21.00 Uhr ausgeweitet werden. Es sind gemäß den Angaben des Betreibers ca. drei Anlieferungen täglich geplant. Für den NORMA-Markt einschließlich der Bäckerfiliale wurde unter Berücksichtigung eines Verbundeffekts von 90% in der Gesamtsumme ein Verkehrsaufkommen von 2.174 Kfz/24h ermittelt (als Summe des Ziel- und Quellverkehrs). Die in Ansatz gebrachte Bemessungsbelastung bildet in etwa eine Verdopplung der derzeitigen Verkehrsmengen ab.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden. Temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb unterliegen den Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie den Immissionsrichtwerten der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung. Die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Schutz des Oberbodens, Einhaltung der Zeitfenster für Rodung und Baufeldfreimachung nach § 39 BNatSchG) sind zu beachten.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Im Plangebiet bestehen einzelne dem gesetzlichen Baumschutz unterliegende Bäume.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich der zukünftigen Bebauung an der bestehenden Bebauung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets. Das Vorhaben wird sich in die als Mischgebiet anzuspreekende Gemengelage einfügen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Der bestehende Markt würde weiterbetrieben werden. Zahlreiche Bäume im Bereich der Nachbarbebauung sind abgängig und würden perspektivisch entfallen.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Es handelt sich beim Plangebiet insgesamt um ein innerstädtisches Grundstück. Durch die Bebauung werden innerstädtische Baulandpotenziale für die Erweiterung einer bestehenden Nutzung verwendet, was dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht (vgl. § 1a BauGB). Die zentrale Lage mit einer fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Stadtzentrum sowie mit PKW über die B 104 entspricht dem Ziel einer zeitgemäßen Nahversorgung möglichst breiter Bevölkerungsschichten.

3.2.2) Natur und Landschaft

Klima / Luft / Folgen des Klimawandels

Bestand / Bewertung: Das Klima in Teterow und Umgebung ist kontinental geprägt. Es wird eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8.2 °C erreicht. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 556 mm. Die Nähe zur Bundesstraße B 104 bedingt eine gewisse lufthygienische Vorbelastung durch verkehrsbedingte Abgase. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Umgebung ist reich mit Grün strukturiert, so dass keine thermischen Belastungen auftreten. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Zustand nach Durchführung: Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokal-klimatische Situation nicht, so dass kein schutzgutgebundener Kompensationsbedarf entsteht. Es

sind keine erheblichen Emissionen / keine Veränderungen des Klimas absehbar.

Das Maß der zusätzlich zulässigen Bebauung ist nicht geeignet, anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation zu verursachen.

Fläche / Boden

Bestand / Bewertung: Für das Plangebiet am Rand von Teterow sind im Umweltkartenportal des Landes flächig Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunhaft, > 40% hydromorph ausgewiesen.

Im Zuge der Bauvorbereitung wurden die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse durch GGU mbH Schwerin untersucht (GGU mbH, Baugrunduntersuchungen und Baugrundgutachten, Schwerin 09/2017). Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden gemäß DIN EN ISO 22475-1 insgesamt 8 Kleinrammbohrungen (KRB) durchgeführt. Die Aufschlusstiefen betragen hierbei 5 x 7,0 m (KRB 1/17 bis KRB 5/17), sowie 3 x 2,0 m (KRB 6/17 bis KRB 8/17). Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung angetroffenen Böden können hinsichtlich ihrer geologischen Merkmale, ihrer Genese und der ingenieurgeologischen Eigenschaften in vier Schichten gegliedert werden:

- Schicht 1: Auffüllungen
- Schicht 2: Geschiebelehm und -mergel
- Schicht 3: Sand, eng gestuft bis stark schluffig
- Schicht 4: Schluff

Flächendeckend wird die obere Bodenschicht aus Auffüllungen mit Schichtdicken zwischen ein und zwei Metern gebildet. Wertgebende Bodenbildungen sind im Gebiet nicht ausgeprägt.

Altlasten-Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Zuge der Baugrunduntersuchungen durchgeführte organoleptische Überprüfung der Bodenproben ergab bei den natürlich entstandenen Böden keine Hinweise auf erhöhte Problemstoffgehalte. Problemstoffgehalte können jedoch in der an der Einfahrt zu Flst. 81/5 angetroffenen schlackehaltigen Auffüllung möglicherweise vorhanden sein. Diese liegen erfahrungsgemäß oft in Größenordnungen vor, die zwar noch keine Sanierungsmaßnahmen bei Verbleib im Baustellenbereich erfordern, jedoch bei Verbringung nur einen eingeschränkten Einbau mit definierten Sicherungsmaßnahmen zulassen. In dem Fall muss anhand einer chemischen Untersuchung die Festlegung des Verwertungsweges gemäß TR LAGA erfolgen.

Das Plangebiet weist angesichts großflächig vorhandener Bebauung bereits Vorbeeinträchtigungen im Sinne des Schutzgutes auf. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Böden.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung wird vorhabendigt auf vorbeeinträchtigten Böden erhöht. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet bestehen keine Fließ- oder Stillgewässer. Im unmittelbaren Wirkungsbereich des Vorhabens sind keine nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Gewässer vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Der Grundwasserflurabstand wird mit >10m angegeben (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die Geschütztheit ist aufgrund der mächtigen bindigen Deckschichten hoch.

Diese Angaben wurden durch die Baugrunduntersuchung bestätigt (GGU mbH 2017). Im Verlauf der Bohrarbeiten erfolgte mit dem Sondierfortschritt die Lotung angeschnittener Wasserstände. Grundwasser wurde dabei lediglich in den Kleinrammbohrungen im nordwestlichen Abschnitt angeschnitten. Bei den angeschnittenen Grundwasserständen handelt es sich um Schicht- bzw. Stauwasserhorizonte. Jahreszeitlich bedingt und in Abhängigkeit des Niederschlagsaufkommens unterliegen Grundwasserstände Schwankungen. Erfahrungsgemäß treten die höchsten Wasser-

stände in den Winter- und Frühjahrsmonaten auf. Da vor und während der Erkundungsarbeiten keine extremen hydrologischen Verhältnisse herrschten, stellen die während der Baugrunduntersuchungen ermittelten Grundwasserverhältnisse keine extremen Grundwasserstände dar. Die Ausbildung höherer Stauwasserhorizonte infolge Niederschlags bis über bindige Auffüllungen (d.h. in diesem Fall bis unmittelbar unter die Geländeoberkante) bzw. allgemein bis über die Geschiebeböden ist somit anzunehmen.

Im Planungsbereich wurden mehrheitlich geringdurchlässige bindige Auffüllungen und Geschiebeböden erkundet, welche Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f \leq 10^{-6}$ m/s aufweisen und somit nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind.

Das Vorhaben beansprucht einen innerstädtischen, im Sinne der Planung bereits langjährig baulich genutzten Bereich und vermeidet Eingriffe in bisher unveränderte Naturräume.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung innerhalb des Plangebiets wird erhöht. Im Gebiet anfallendes Oberflächenwasser muss aufgrund der ungünstigen Sickerseigenschaften des Bodens auch zukünftig der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Plangebiet sowie in dessen Wirkbereich befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope. FFH-Arten bzw. FFH-Lebensraumtypen wurden im Plangebiet nicht registriert. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine wertgebenden Strukturen auf.

Der Einzelbaumbestand ist nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Benachbarte Alleebäume entlang des Glasower Wegs sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bestand Pflanzen: Die Karte der Heutigen potenziellen natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet aufgrund seiner urbanen Lage keine Pflanzengesellschaft aus. Die umliegende Landschaft wird als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald beschrieben. Es ist davon auszugehen, dass sich einer dieser Komplexe auch im Plangebiet einstellt, sollten die Nutzung aufgegeben werden.

Der Einzelbaumbestand im Gebiet präsentiert sich wie folgt:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	Status	gepl. Umgang
1	Prunus spinosa	46	3,5			F
2	Pyrus communis	135	8	große Stammwunde, holzbohrende Insekten, starker Befall durch Birnengitterrost		F
3	Prunus spinosa	42	4			F
4	Prunus spinosa	37	2,5	Zwiesel ab 40 cm		F
5	Prunus avium	37, 33 36	5,5	3-stämmig, Stammfäule, Starkastabbrüche, Totholz		F
6	Prunus avium	134	12	Triesel ab 100 cm, Starkastabbrüche, Totholz		F
7	Prunus domestica	77	7	Zwiesel ab 70 cm		F
8	Picea spec.	105	6		§	F
9	Prunus avium	96	8	außerhalb Zwiesel ab 100 cm, Starkastabbrüche, Totholz, abgängig		
10	Prunus avium	85	6,5	außerhalb, Straßenbaum	A	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	Status	gepl. Umgang
11	<i>Prunus avium</i>	103	6	außerhalb, Straßenbaum	A	
12	<i>Prunus avium</i>	99	6	außerhalb, Straßenbaum	A	
13	<i>Prunus avium</i>	112	7	außerhalb, Straßenbaum	A	
14	<i>Picea spec.</i>	111	7	außerhalb	§	
15	<i>Picea spec.</i>	136	7,5	außerhalb	§	
16	<i>Picea spec.</i>	125	7	außerhalb	§	
17	<i>Picea spec.</i>	96	6			F
18	<i>Juglans regia</i>	*250	3	stark eingeschränkte Krone und Vitalität, Stammfäule, abgängig	§	F

Baumkartierung vom 26.09.2017, Kartiererin: V. Zimmermann

* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit geschätzt

§ geschützt nach § 18 NatSchAG, A geschützt nach § 19 NatSchAG

F Fällung vorhabenbedingt erforderlich

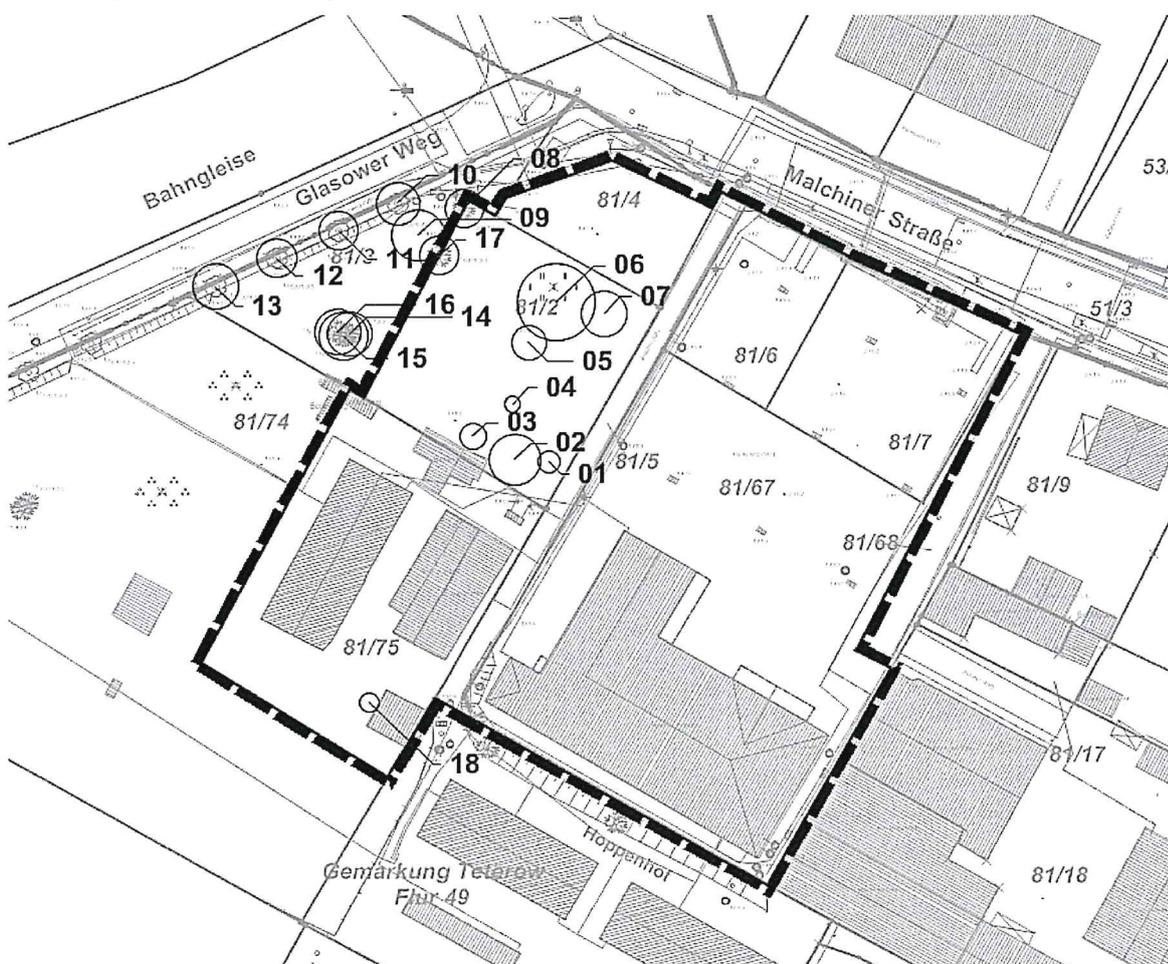


Abbildung 7: Einzelbaumbestand, Kartierung vom 26.09.2017

Der Baumbestand im Plangebiet ist allgemein in einem schlechten Zustand. Die Obstgehölze weisen einen sehr hohen Totholzanteil und zum Teil große Stammwunden mit Fäule auf. Der Birnenbaum an der Grenze zum südlich gelegenen Privatgrundstück (Baum Nr. 2) ist zudem stark durch

Birnengitterrost befallen und geschädigt. Der Walnuss-Baum am südlichen Rand des Plangebiets (Baum Nr. 18, vgl. Abbildung 6) ist ebenfalls schwer geschädigt und durch Rückschnitt in seiner Krone stark reduziert.

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches ist überbaut oder durch vorhandene PKW-Stellflächen versiegelt. Der Großteil der im Plangebiet befindlichen Vegetationsflächen (Erweiterungsflächen) kann als Ruderalstaudenflur angesprochen werden, welche zunehmend verbuscht. In der Krautschicht befinden sich Arten wie Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Saat-Luzerne (*Medicago sativa*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Gemeine Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Moschus-Malve (*Malva moschata*), Kleine Klette (*Arctium minor*), Große Klette (*Arctium lappa*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Vogelknöterich (*Polygonum arviculare*), Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*), Kohl-Gänsedistel (*Sonchus oleraceus*) und Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*). Am Rand zum Parkplatz und dem Privatgrundstück dominiert Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), zudem gibt es Gehölzinseln aus Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus var. laevigatus*), Brombeere (*Rubus spec.*), Gewöhnlichem Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Gemeinem Flieder (*Syringa vulgaris*). Am westlichen Rand des Geltungsbereichs hin zum Glasower Weg befindet sich eine größere, unzugängliche Gehölzfläche aus diversen Obstgehölzen (*Pyrus*, *Prunus*), Fichte (*Picea spec.*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlichem Flieder (*Syringa vulgaris*), Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus var. laevigatus*), Ahornblättrigem Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Brombeere (*Rubus spec.*). Der nördliche Bereich der Grünfläche hin zur Malchiner Straße wird intensiv gepflegt, sodass sich ein artenarmer Zierrasen entwickelt hat, in welchem Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) dominieren. Die Böschung am NORMA-Markt ist mit Teppichmispel (*Cotoneaster dammeri*) und Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus var. laevigatus*) bepflanzt.



Abbildung 8: Walnuss (Baum Nr. 18) im südlichen Plangebiet

Der nördliche Bereich der Grünfläche hin zur Malchiner Straße wird intensiv gepflegt, sodass sich ein artenarmer Zierrasen entwickelt hat, in welchem Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) dominieren. Die Böschung am NORMA-Markt ist mit Teppichmispel (*Cotoneaster dammeri*) und Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus var. laevigatus*) bepflanzt.

Zustand nach Durchführung: Innerhalb des Geltungsbereichs wird der vorhandene Einkaufsmarkt durch einen größeren Neubau ersetzt. Es entstehen zusätzliche versiegelte PKW-Stellplätze.

Das Vorhaben beansprucht neben den überbauten und versiegelten Flächen des bestehenden NORMA-Marktes Biotoptypen der Siedlungsbereiche. Die Beeinträchtigung bisher unveränderter

Flächen wird vorhabenbedingt vermieden. Wertgebende Elemente des Naturraums werden mit Ausnahme einzelner nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume nicht beeinträchtigt. Die zu fallenden Bäume weisen überwiegend bereits starke Schädigungen auf. Der außerhalb des Geltungsbereichs liegende Baumbestand (Alleebäume nach § 19 NatSchAG M-V) wird nicht beeinträchtigt.

Randlich werden 4 Einzelbäume neu gepflanzt.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:

Bestand/Bewertung: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44(1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Kartierungen wurden nach erster Einschätzung aufgrund der Struktur des Geländes nicht beauftragt. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse			Artengruppe wird im Abbruchverfahren betrachtet		nein, nicht notwendig
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus				
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus				
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus				
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus				
Myotis dasycneme	Teichfledermaus				
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Myotis myotis	Großes Mausohr				
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus				
Myotis nattereri	Fransenfledermaus				
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler				
Nyctalus noctula	Abendsegler				
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus				
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus				
Plecotus auritus	Braunes Langohr				
Plecotus austriacus	Graues Langohr				
Vespertilio murinus	Zweifarb- fledermaus				
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör				
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhanden Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbinder Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dis-	Großer Feu-				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
par	erfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpfungelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoidea	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpfglanzkräuter, Torfglanzkräuter				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Februar 2016)

Das Plangebiet (Erweiterungsfläche) präsentiert sich aktuell als eine mit wenigen Obstgehölzen und Fichten bestandene Fläche in Benachbarung zum bestehenden NORMA-Markt. Allseitig schließen intensive bauliche Nutzungen an.

Das Plangebiet weist keine Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten. Im Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen von Arten der Artengruppe Amphibien ausgeschlossen werden kann. Auch das Vorkommen von Reptilien ist in der relativen Strukturarmut und Nutzungsintensität der Umgebung nicht anzunehmen. Es fehlt die Anbindung an größere zusammenhängende naturgeprägte Bereiche.

Ein im Erweiterungsbereich vorhandenes Gebäude wird ebenso wie der NORMA-Markt in Vorbereitung der Neuerschließung zurückgebaut.

Vögel: Die Bäume im Plangebiet bieten ein gewisses Habitatpotenzial für Arten der Generalisten unter den Brutvögeln. Im Zuge der Begehung konnten aktuell keine Nester oder relevanten Höhlungen gesichtet werden.

Fledermäuse: Der Baumbestand des Plangebietes weist kaum Eigenschaften auf, welche der Artengruppe Fledermäuse als Tagesquartier dienen können. Umliegende Gebäude und vorhandene Gehölze bieten Nischen und potenzielle Unterschlüpfen als Tages-, sowie Sommerquartier. Winterquartiere in den Bäumen und Gebäuden können ausgeschlossen werden. Die Vegetationsflächen im Geltungsbereich sind als Nahrungshabitate eher nicht geeignet.

Der Altbaumbestand der Umgebung bleibt weitestgehend erhalten. Ein Konfliktpotenzial im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Im Zuge der Vorbereitung des Abbruchs des alten Marktgebäudes ist die Betroffenheit der Arten-

gruppen Brutvögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse zu untersuchen. Im positiven Fall sind Maßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume und keine wertgebenden Habitatstrukturen. Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind im Zuge des Abbruchs der bestehenden Gebäude abzarbeiten und bleiben im Bauleitplanverfahren unberührt.

Unter Beibehalten der aktuellen Nutzung wird der Siedlungsbereich weiter entwickelt. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnten.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums *Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz* im baulichen Zusammenhang der Stadt Teterow und beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Bezogen auf Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbilds ist der Bestand an Alleebäumen außerhalb des Plangebietes von besonderem Wert. Die Sicherung des prägenden Baumbestandes sowie Ersatz von zu entnehmenden Bäumen durch Nachpflanzung auf dem Grundstück erhält ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet das geplante Gebäude in das Ortsbild ein.

Zustand nach Durchführung: Das Gebäude des Ersatzneubaus fügt sich in seiner Höhe in die Umgebung ein. Neupflanzungen von Einzelbäumen binden die Bebauung in die Umgebung ein. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Auf diese Weise wird der Charakter des Plangebietes im Ortsbild bewahrt.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Vorhabenbedingt ist die Fällung von zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen absehbar. Baum 8 (*Picea spec.*, 105 cm StU) sowie 18 (*Juglans regia*, ca. 250 cm StU, stark eingeschränkte Krone und Vitalität, Stammfäule, abgängig). Die erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen.

Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29(2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschützstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Durch die vorgesehenen vier Baumpflanzungen werden die Fällungen im Plangebiet ausgeglichen werden können.

3.2.4) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Die nächsten Europäischen Schutzgebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkbereichs der Planung. Eine kausal dem Vorhaben zuzurechnende funktional oder anderweitig begründete Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht. Auch eine stoffliche Belastung der o.g. Gebiete kann ausgeschlossen werden. Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht absehbar. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele der bestehenden FFH- und SPA Gebiete zu beeinträchtigen.

Naturschutzgebiete - keine Betroffenheit.

Landschaftsschutzgebiete

Das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet von Teterow ist nahezu komplett vom Landschaftsschutzgebiet *Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See L 64a* umgeben. Durch die zentrumsnahe Lage des Plangebiets und die Entfernung zum LSG von >650m ist keinerlei Beeinträchtigung des Schutzgebiets durch das Vorhaben absehbar.

3.2.5) Kultur und Sachgüter, kulturelles Erbe

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorhabenbedingt werden auch keine Bau- oder Kulturdenkmale in ihrer Denkmaleigenschaft einschließlich der schützenswerten Umgebung (Ensembleschutz) beeinträchtigt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Unter Berücksichtigung des Hinweises ist vorhabenbedingt keine Gefahr für das kulturelle Erbe absehbar.

3.2.6) Mensch / menschliche Gesundheit

Das Vorhaben umfasst einen Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes und zielt auf eine verbesserte Versorgung der Anwohner und Pendler im weiteren Einzugsgebiet ab. Es entstehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit.

Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Die zulässigen Nutzungen (Lebensmittelmarkt) entsprechen grundsätzlich der vorhandenen Nutzung.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar.

3.2.7) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	Ersatz der zu fällenden Einzelbäume
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Mensch	nicht betroffen	-

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Teterow, Juni 2018

Quellenverzeichnis

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungenanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Teterow, Malchiner Straße, Hamburg 02/2018 (GMA 02/2018)

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungenanalyse für die geplante Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in Teterow, Malchiner Straße, Hamburg 02/2018 (GMA 05/2018)

GGU mbH, Baugrunduntersuchungen und Baugrundgutachten, Schwerin 09/2017

IBK - Ingenieurbüro Klaeser, Verkehrstechnische Untersuchung, Waren Juni 2018 (IKB 2018)

Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)

Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 (RREP)

Anhang: UVP-Vorprüfung

A.1 Allgemeines

Nach § 3a UVPG stellt die zuständige Behörde nach Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens dient, auf der Grundlage geeigneter Angaben zum Vorhaben sowie eigener Informationen unverzüglich fest, ob nach den §§ 3b bis 3f für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Bundes und der Länder über den Zugang zu Umweltinformationen zugänglich zu machen; soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dies bekannt zu geben.

Der nachfolgenden Vorprüfung des Einzelfalls liegt der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Lageplans zum Bauantrag zugrunde.

Das Vorhaben besteht aus dem Neubau am Standort des NORMA-Einkaufsmarkts mit Vergrößerung der Verkaufsfläche auf rund 1.200 qm (statt bisher 700 qm). Mit der Erweiterung soll einer veränderten Angebotsstruktur Rechnung getragen werden (Vergrößerung der Flächen für Kühlregale, Obst, Gemüse und Aktionsartikel). Ergänzt wird der Versorgungsstandort um ein Café / Backshop mit ca. 100 qm Verkaufsfläche. Planungsrechtlich wird das Gebäude einschließlich der erforderlichen Nebenflächen (Lager, Anlieferung) auf maximal 2.000 qm Grundfläche beschränkt.

Für den NORMA-Einkaufsmarkt werden rund 140 Stellplätze vorgesehen. Insgesamt wird eine Gesamtversiegelung im Plangebiet von bis zu 6.850 qm zugelassen.

Durch den NORMA-Einkaufsmarkt entstehen im Betrieb Geräuschemissionen vor allem durch Parkplatzlärm, Anlieferung und Anlagengeräusche (Lüfter der Wärmetauscher der Kühlung und Zu- und Abluft der Lüftungsanlage). Die Grenzwerte nach TA-Lärm sind einzuhalten; dabei ist die angrenzende Wohnnutzung angesichts der Gemengelage als Mischgebiet anzusprechen.

Für den NORMA-Markt einschließlich der Bäckerfiliale wurde unter Berücksichtigung eines Verbundeffekts von 90% in der Gesamtsumme ein Verkehrsaufkommen von 2.174 Kfz/24h ermittelt (als Summe des Ziel- und Quellverkehrs). Die in Ansatz gebrachte Bemessungsbelastung bildet in etwa eine Verdopplung der derzeitigen Verkehrsmengen ab.

Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem).

A.2 Merkmale des Vorhabens

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<p><u>1 Größe des Vorhabens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 qm Verkaufsfläche (NORMA-Markt) zuzüglich 100 qm Café / Backshop - Gebäudegrundfläche 2.000 qm; Gesamtversiegelung 6.850 qm (vorhandene Versiegelung ca. 5.800m²) - 140 PKW-Stellplätze 	<p><u>Bauphase:</u> Voraussichtliche Bauzeit: ab 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb - temporäre visuelle Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz <p><u>Betriebsphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Störwirkungen durch menschliche Präsenz, Licht- und Bewegung im Gelände, PKW- und Anlieferungsverkehr im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit - keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar
<p><u>2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zuzulassenden Vorhaben und Tätigkeiten</u></p>	<p><u>Bauphase:</u> Weitere umfassende Bautätigkeiten im unmittelbaren Umfeld sind nicht bekannt.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine</p>
<p><u>3 Nutzung Natürlicher Ressourcen</u></p> <p>Fläche: Flächenrecycling</p>	<p><u>Bauphase:</u> Das Vorhaben beansprucht eine bereits baulich vorgenuzte Fläche innerhalb der Ortslage.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> kein weiterer Flächenentzug</p>
<p>Boden: Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lehme/Tieflehme anstehend - Zusätzliche Versiegelung von ca. 1.000 m² Grundfläche 	<p><u>Bauphase:</u> Herstellung des neuen Baukörpers sowie flächiger Versiegelungen im Rahmen der Zulässigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauarbeiten ausschließlich in bereits gestörtem Boden. - temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub) - Bodenabtrag und andere Erdbewegungen - Bodenverdichtung, erhöhter Schwerlastverkehr (Anlieferung) <p><u>Betriebsphase:</u> keine Auswirkungen</p>
<p>Wasser: Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung,</p>	

<p>Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer vorhanden, keine Schutzgebiete im Umfeld vorhanden Grundwasser: Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser; - hoher Schutz des Grundwasserkörpers durch >10 m mächtige, bindige Deckschichten - keine Einleitungen oder dauerhafte Wasserentnahmen geplant 	<p>überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase</p> <p><u>Bauphase:</u> Flachbau ohne Unterkellerung,</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Gewässerausbauten, keine dauerhafte Entnahme von Grundwasser, bedarfsweise temporäre örtliche Wasserhaltung , - keine Beeinträchtigung des Schutzgutes. <p><u>Betriebsphase:</u> Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem) bzw. an bestehende Regenwasserableitung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen.
<p>Tiere und Pflanzen</p> <p>Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fällung von vorr. 5 kompensationspflichtigen Einzelbäumen, - Beanspruchung siedlungsgeprägter Biotoptypen durch Überbauung und Versiegelung auf ca. 1.000 m² Grundfläche 	<p><u>Bauphase:</u> Zugunsten der Neubebauung werden einzelne nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume entnommen. Kompensationspflanzungen erfolgen auf dem Baugrundstück. Der Alleebaumbestand nach § 19 NatSchAG M-V am Glasower Weg wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Vorhandensein streng geschützter Arten im Bestandsgebäude ist im Zuge des Abbruchs zu prüfen und rechtlich abzuarbeiten (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG). Weitere Lebensräume geschützter Arten werden nicht beeinträchtigt.</p> <p>Mögliche Störwirkungen sind durch allgemeine Bewegung im Gelände mit Verlust von einzelnen Brutplätzen bzw. mögliche Tötungen von nichtflüggel Jungvögeln (Bodenbrüter) insbesondere in den sensiblen Zeiträumen möglich</p> <p>Temporär auftretender Baulärm wirkt lokal.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> - keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, das Ortsbild wird durch Ersatz des innerorts bestehenden Gebäudes weiter entwickelt. Die neuen Gebäude fügen sich in ihren Ausmaßen und der Gestaltung in den örtlichen Zusammenhang ein.</p>
<p>Biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Beanspruchung von Biotopverbundsystemen oder wertgebenden Biotop- bzw. Lebensraumtypen 	<p><u>Bauphase</u> Das Vorhaben beansprucht außer geschützten Einzelbäumen keine wertgebenden Biotope bzw. Teile von übergeordneten Verbundsystemen. Die Kompensation von Einzelbaumverlusten erfolgt innerhalb des Plangebietes.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine Auswirkungen</p>
<p>4 Abfallerzeugung</p> <ul style="list-style-type: none"> - i.S. von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes 	<p><u>Bauphase:</u> keine schadstoffbelasteten Erdstoffe bekannt, im Zuge der Entkernung des Bestandsgebäudes sind anfallende Stoffe fachgerecht zu entsorgen.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> Anfall von gewerblichen Abfällen (vor allem recyclingfähige Verpackungen und hausmüllartige Abfälle) die ordnungsgemäß entsorgt werden.</p>
<p>5 Umweltverschmutzung und Belästigungen</p>	

<p>Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> - deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche - Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier 	<p>überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase</p> <p><u>Bauphase:</u> Während der notwendigen Bauarbeiten werden vorübergehend Lärmbelastungen auftreten, die aber nicht über dem rechtlich zulässigen Rahmen (AVV Baulärm) liegen. Kurzfristige Erschütterungen sind möglich. Stoffeinträge in den Boden bzw. das Wasser sind bei Einhaltung der allgemeinen Vorschriften ausgeschlossen.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> Erhebliche stoffliche Emissionen werden nicht auftreten.</p> <p>Zusätzliche Lärmbelastung durch verstärkten Kundenverkehr. Die Verkehrszunahme ist im Vergleich zur Vorbelastung nicht relevant. Erhebliche akustische Emissionen (oberhalb der zulässigen Werte) werden nicht auftreten.</p>
<p><u>6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf</u></p> <p>1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien</p> <p>erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des WHG, Gefahrgüter i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen?</p>	<p><u>Bauphase:</u> nicht absehbar, es werden allgemeine Bautätigkeiten ausgeführt.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> Bei geplanter Einzelhandelsnutzung nicht absehbar.</p>
<p>1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des §3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (z.B. bei der Lagerung, Handhabung Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen)</p>	<p>Das Vorhaben liegt nicht innerhalb von Sicherheitsbereichen zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes.</p> <p>Das Vorhaben umfasst weder in der Bau- noch in der Betriebsphase die Lagerung, Handhabung oder Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden bzw. erbgutverändernden Stoffen</p>
<p><u>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit</u></p> <p>z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft</p>	<p><u>Bauphase:</u> nicht absehbar</p> <p><u>Betriebsphase:</u> nicht absehbar</p>

A.3 Standort des Vorhabens

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

- Das Vorhaben liegt im Siedlungsbereich der Stadt Teterow. Die östliche Teilfläche ist mit dem bisherigen NORMA-Markt bebaut, im Südwesten besteht ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienwohnhaus.
- Der Standort ist über die angrenzende Bundesstraße B 104 (Malchiner Straße) auch für den regionalen Verkehr aus dem Nahbereich des Mittelzentrums ohne Störung von Wohngebieten erreichbar.
- Am Grundstück liegen alle für die Ver- und Entsorgung benötigten Medien an. Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem).

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

- Das Plangebiet ist weitgehend bebaut.
- Neben einzelnen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind keine wertgebenden Elemente des Naturraums im Plangebiet vorhanden.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- EU-Vogelschutzgebiet in einer Entfernung von gut 1.000 m nordöstlich; angesichts des zwischen Vorhabenstandort und Schutzgebiet liegenden Abstands sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben 2.3.1 erfasst,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben 2.3.1 erfasst,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- Landschaftsschutzgebiet L 64a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See in einer Entfernung von ca. 650 m südwestlich; angesichts der zwischen Vorhabenstandort und Schutzgebiet liegenden Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

2.3.5 Naturdenkmale nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach §30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Was-

serhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

- Gemäß RREP VP ist die Stadt Teterow Mittelzentrum.

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Abfrage www.umweltkarten.mv-regierung.de bzw. Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen.

A.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

A.4.1 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben liegt am Ortseingang von Teterow. Ein Baudenkmal Supermarkt soll durch einen den heutigen Ansprüchen der Nutzer gerechten größeren Neubau ersetzt werden.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
Fläche	- keine Betroffenheit, da Flächenrecycling ehemals baulich genutzter Bereiche	-
Boden	Die Planung umfasst durch Bebauung und umfassende Bodenveränderung geprägte Flächen des bestehenden Supermarktes sowie angrenzender Bebauung. Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit Kultur-/ naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte) sind nicht betroffen - im Umfeld vorherrschender Substrattyp: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunauß, > 40% hydromorph - keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden	-
Wasser	<u>Grundwasser</u> Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Aufgrund der lehmigen Bildungen und des großen Grundwasserflurabstands weist das Grundwasser eine hohe Geschütztheit auf. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. <u>Oberflächenwasser</u> - Oberflächenwasser mit besonderer Bedeutung nicht vorhanden - Niederschlagswasser wird in anliegendes Trennsystem bzw. bestehenden Regenwasserkanal abgegeben.	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
	Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.	
Klima / Luft	<p>Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung) sind nicht betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine erheblichen Emissionen / keine Veränderungen des Klimas absehbar - eine Wahrscheinlichkeit von klimatischen Beeinträchtigungen ist vorhabenbedingt nicht gegeben 	-
Anpassung an den Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> - projektbezogene Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar, auch keine mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter (z.B. Lagerung von Giftstoffen / Überschwemmung ...) - klimawandelinduzierte Risiken wie Hochwasser werden durch das Vorhaben nicht befördert - menschliche Gesundheit und Wohlbefinden werden nicht durch extreme Strahlungssituationen oder Hitzestress beeinträchtigt 	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - der Standort ist durch das vorhandene Gebäude mit ausgedehntem Parkplatz sowie benachbarte Bebauung und die Lage an der B 104 geprägt und weist im Landschaftsraum keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion bzw. als Habitat wertgebender Arten auf. - Artenbezogene CEF- und vermeidungsmaßnahmen sind ggf. im Zusammenhang mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes auszuweisen. - es werden keine Trennwirkungen im Biotopverbund verursacht. 	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
Landschaft	<p>Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaftselemente oder Landschaftsteile sind nicht betroffen. Der eingeschossige Neubau liegt vollständig innerhalb des Siedlungsgebiets und wird sich in die Silhouette des Ortes einfügen.</p> <p>Das Landschaftsbild wird durch den Ersatzneubau des bestehenden Supermarktes nicht erheblich verändert bzw. beeinträchtigt.</p> <p>Sichtbeziehungen wertgebender baulicher Ensembles oder Landschaftspärke sind nicht betroffen.</p>	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - nicht betroffen, keine Bau- bzw. Bodendenkmale sowie sonstige Kulturgüter am unmittelbaren Standort vorhanden. 	-
Abfallerzeugung	<p>i.S. von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Vorhandensein schadstoffbelasteter Erdstoffe absehbar, fachgerechte Entsorgung schadstoffhaltiger Baumaterialien im Zuge der Entkernung des Gebäudes. - Im Betrieb fallen gewerbliche Abfälle (Verpackungen etc.) an. 	-
Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> - Lärm- und Schadstoffbelastung, Funktionsbeeinträchtigung im Wohnumfeld, Grenzwerte nach TA-Lärm werden eingehalten. - das Vorhaben dient der wohnungsnahen (z. T. auch fußläufigen) Nahversorgung, - Lärm durch Verkehr / Parkplatznutzung und Anlieferung sowie Anlagengeräusche - deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche sind nicht gegeben; ebenso keine Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier. 	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Kata-	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit aufgrund der verwendeten Stoffe und Technologien, keine Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des 	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
stropfen,	WHG, Gefahrgüter i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen - keine Anfügigkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, keine Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des §3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes.	
Risiken für die menschliche Gesundheit	Das Vorhaben dient der Nahversorgung der Stadt Teterow und fügt sich als Ersatzneubau in die gewachsene Stadtstruktur ein. Es verursacht keine erheblichen Emissionen mit etwaigen Verunreinigungen von Wasser und Luft. Die Hauptzufahrt des Baugebiets erfolgt von Südosten über die Bundesstraße B104, so dass Wohngebiete frei von Zu- und Abgangsverkehr aus dem Plangebiet bleiben.	-
Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen		Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

A.4.2 etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

- keine Betroffenheit

A.4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

- keine Betroffenheit

A.4.4 Wahrscheinlichkeit Auswirkungen

- keine Betroffenheit

A.4.5 Voraussichtlicher Zeitrahmen der Auswirkungen

- keine Betroffenheit

A.4.6 Zusammenwirken mit anderen, bestehenden oder zugelassenen Vorhaben

- keine Betroffenheit

A.4.7 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für das Vorhaben sind aufgrund des geringen Umfangs und der weitgehend unerheblichen Auswirkungen nur kleinere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausweisbar.

Zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung mit Großgrün wird eine Pflanzverpflichtung für 4 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm berücksichtigt.

Grundsätzlich sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Bauzeiteneinschränkungen gem. § 39 BNatSchG, Schutz des Oberbodens gem. BodSchG, etc.) zu beachten.

A.5 Zusammenfassende Beurteilung

Durch den vergrößerten Neubau des NORMA-Marktes auf dem bisherigen Standort im Siedlungsbereich der Stadt Teterow erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Es werden im Betrieb keine Abfälle im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes erzeugt. Umweltverschmutzung und Belästigungen gehen vom Vorhaben nicht aus. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht gegeben.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben auf einem bebauten bzw. nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstück nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ist es nicht möglich, umfassende Minimierungsmaßnahmen auszuweisen.

Stralsund, Oktober 2017

Kristina Tups

