

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 DER STADT TETEROW**

### **"EINKAUFSZENTRUM FISCHERSTEIG"**

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

#### VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

#### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION.....1</b>
1.1	Geltungsbereich .....1
1.2	Bestand .....1
1.3	Grundlage des Verfahrens .....1
1.4	Rechtliche Bindungen.....2
1.4.1	Regionales Raumordnungsprogramm, 1998 .....2
1.4.2	Flächennutzungsplan .....3
1.4.3	Einzelhandelserlass.....2
1.4.4	Landschaftsplanung .....3
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....3</b>
2.1	Planungserfordernis .....3
2.2	Konkrete Planungsziele .....5
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....6</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....6
3.1.1	SO – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.....6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....6
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....6
3.4	Baugestalterische Festsetzungen.....7
3.5	Verkehrliche Erschließung .....7
3.6	Ver- und Entsorgung .....8
3.6.1	Wasserversorgung .....8
3.6.2	Abwasserbeseitigung.....8
3.6.3	Elektrizitätsversorgung .....8
3.6.4	Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung .....8
3.6.5	Feuerlöscheinrichtungen .....8
3.6.6	Abfallbeseitigung .....8
3.6.7	Freiflächenbeleuchtung .....8
3.7	Immissionsschutz.....9
3.8	Altlasten.....10
3.9	Grünordnung .....11
3.10	Artenschutz.....11
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....13</b>
<b>5</b>	<b>KOSTEN.....13</b>
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....13</b>

## **Begründung**

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Teterow – "Einkaufszentrum Fischersteig" - für das Gebiet zwischen Fischersteig und Rostocker Straße sowie nördlich der Straße Freiheit.

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt in der Gemarkung 131763 Teterow, Fluren 31 und 16 nördlich des Altstadtkerns (Flurstücke 10/11, 10/12, 18/3, 23/1, 22, 21, 20/1, 251/3 und Teilflächen der Flurstücke 18/7, 251/4, 65, 59) im Landkreis Güstrow. Er wird begrenzt durch den Fischersteig im Osten, die Rostocker Straße im Westen, die Bebauung an der Fritz-Reuter-Straße im Norden und die Straße Freiheit im Süden. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestand**

Auf den überplanten Flächen befindet sich zur Zeit ein kunststoffverarbeitender Betrieb. Die vorhandenen großen Hallen werden entfernt. Der überwiegende Teil der Freiflächen ist als Betriebshof und Lagerfläche versiegelt.

#### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat am 24.03.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 für das Sondergebiet "Einkaufszentrum Fischersteig" beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

## **1.4 Rechtliche Bindungen**

### **1.4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (2005)**

Im Abschnitt 4.3.2 des Landesraumentwicklungsprogramms M-V sind für großflächige Einzelhandelsvorhaben folgende relevanten Ziele formuliert.

(1) Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die mit diesen in ihren Auswirkungen vergleichbar sind - sind mit Ausnahme von (7) nur in zentralen Orten zulässig, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> nur in Ober- und Mittelzentren.

(2) Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur zulässig wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

(3) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.

(5) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

(6) Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden.

(7) Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in den Randbereichen der Stadt-Umland-Räume dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen.

### **1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm, 1998**

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock weist der Stadt Teterow noch den Status eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen zu. Im Landesraumentwick-

lungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) vom 3. Mai 2005 wird die Stadt als Mittelzentrum geführt. Weitere Darstellungen betreffen ein Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung im Süden des Stadtgebietes sowie die Lage in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum.

### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow ist in der Änderungs- und Ergänzungsfassung seit dem 12.11.2005 wirksam. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine wohnbauliche Nutzung der Flächen ist aufgrund der angrenzenden Verkehrsflächen nur schwer umsetzbar.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 wird das Plangebiet als Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' festgesetzt. Diese Festsetzung weicht damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan Nr. 54 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

### **1.4.4 Landschaftsplanung**

Die Stadt Teterow hat keinen Landschaftsplan.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Planungserfordernis**

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1,93 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Teterow entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das geplante Einkaufszentrum ergänzt die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt Teterow und berücksichtigt das Interesse der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen. Das Einzugsgebiet umfasst neben dem eigentlichen Nahbereich auch die umliegenden Gemeinden. Hinzu kommen die Umsatzbeiträge von Zweitwohnsitzinhabern, Urlaubern und Tagesgästen. Auf die Bedeutung des Fremdenverkehrs im Bereich der Stadt Teterow wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Durch das geplante Vorhaben kann die Einzelhandelsattraktivität des Stadtzentrums gesteigert werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Teterow (2010) wird das Plangebiet als Expansionszone zum innerstädtischen Hauptzentrum definiert. Diese soll als Entwicklungsbereich für großflächige Ankernutzer und fachmarktorientierte Angebotsstrukturen dienen.

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalen Versorgungsstrukturen, speziell auf seine städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen, hat die Stadt Teterow im Jahr 2007 eine Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Einkaufszentrums (Fischersteig) in Auftrag gegeben, die im Jahr 2010 fortgeschrieben wurde. Das durch die BBE RETAIL EXPERTS, Hamburg, erstellte Gutachten kommt im Kapitel 5.8 zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*"Im Rahmen des für die Stadt Teterow entwickelten Zentrenkonzeptes wird empfohlen, den Standortbereich „Fischersteig“ als Expansionsbereich des Hauptzentrums auszubauen. Dabei kommt dem Standort aufgrund seiner integrierten Lage in der Innenstadt von Teterow eine innerstädtische Ergänzungsfunktion im primärfachmarktorientierten Segment zum derzeit ausschließlich kleinteilig strukturierten Hauptzentrum zu. Der zentrale Versorgungsbereich wird nachhaltig gesichert und ausgebaut.*

*Der Angebotsschwerpunkt sollte bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, wie es durch die Ansiedlung eines größeren Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebes sowie eines ergänzenden Drogerieanbieters als Hauptmagneten bereits geplant ist.*

*Ergänzende Nutzungen im Bereich Bekleidung sollten flächenmäßig die projektierten Größenordnungen keinesfalls überschreiten. Sofern nicht für alle projektierten Bekleidungsflächen Mieter gefunden werden sollten, wären für entsprechende Teilflächen z. B. die Ansiedlung eines Schuhfachmarktes (max. 350 m<sup>2</sup> Vkf.) oder Nutzungen durch nicht-einzelhandelsrelevante Einheiten, z. B. verbrauchernahe Dienstleistungsbetriebe (z. B. Sonnenstudio, Frisör, etc.) oder Gastronomiebetriebe wünschenswert, um das Gesamtkonzept abzurunden.*

*Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:*

- *Das zu betrachtende Planvorhaben liegt in städtebaulich integrierter Lage und ist als Teil des Hauptzentrums von Teterow (zentraler Versorgungsbereich) definiert.*
- *Es ist geplant, am Standort Fischersteig ein Einkaufszentrum mit einem Lebensmittel-Supermarkt als Ankernutzer zu etablieren.*
- *Ergänzend sollen fachmarktorientierte Anbieter im Segment Bekleidung sowie ein Fachmarkt für Bettwaren angesiedelt werden.*
- *Insgesamt ist eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche in Höhe von rd. 4.050 m<sup>2</sup> geplant.*
- *Davon entfallen mit rd. 1.680 m<sup>2</sup> die wesentlichen Anteile auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, weitere rd. 1.300 m<sup>2</sup> auf Bekleidung und 700 m<sup>2</sup> auf Bettwaren und Möbel.*
- *Insgesamt ist ein Umsatz in Höhe von 8,0 Mio. € zu erwarten, davon etwa 5,0 Mio. € (63 %) im nahversorgungsrelevanten Segment, weitere 1,6 Mio. € (20 %) im Bereich Bekleidung und weitere rd. 0,8 Mio. € (10 %) im Segment Bettwaren/Möbel.*
- *Mögliche dadurch hervorgerufene Umsatzumlenkungen würden im "Worst-Case-Szenario" insgesamt als durchaus spürbar zu bewerten sein, jedoch primär nicht-integrierte Angebotsstrukturen betreffen.*
- *Innerhalb des Stadtgebietes von Teterow würden die Umverteilungsquoten in den projektierten Kernwarengruppen (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren, Bekleidung)*

*maximal zwischen 14 und 15 % liegen, wobei der zentrale Versorgungsbereich verhältnismäßig gering betroffen wäre (jeweils in Größenordnungen von maximal etwa 7 %).*

- *Negative städtebauliche Auswirkungen auf die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen sowie auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen können sowohl in Teterow als auch den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.*
- *Die Zielsetzungen laut Landes-Raumordnung Mecklenburg-Vorpommern werden eingehalten."*

In Bezug auf die Ergänzung der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Teterow und das Interesse der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen besteht ein dringendes öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

## **2.2 Konkrete Planungsziele**

Das Bebauungsplangebiet wird als Sondergebiet entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO 'Einkaufszentrum' festgesetzt. Zur besseren Erläuterung werden die einzelnen Baufelder mit Nr. 1 bis 3 gekennzeichnet.

Im Norden des Sondergebietes wird eine überbaubare Fläche als Baufeld 1 ausgewiesen, in der ein Gemischtwaren/Non-Food-Discounter und ein Fachmarkt für Tiernahrung angesiedelt werden sollen. Die Verkaufseinrichtungen sind entsprechend der strukturellen Erfordernisse begrenzt auf eine Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup>.

Im Südosten des Sondergebietes wird eine überbaubare Fläche als Baufeld 2 ausgewiesen, die einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt und ein Fachmarkt für Schuhe aufnehmen soll. Die Verkaufseinrichtungen sind entsprechend der strukturellen Erfordernisse begrenzt auf eine Verkaufsfläche von 1.880 m<sup>2</sup>.

Im Baufeld 3 sollen unterschiedliche Fachmärkte (Bekleidung, Drogerie) angesiedelt werden. Auch in diesem Bereich erfolgt eine Begrenzung der max. Verkaufsfläche auf 1.170 m<sup>2</sup>.

Gegenüber dem, der o.g. Verträglichkeitsanalyse zu Grunde liegenden Planungskonzept, ist nun eine Gesamtverkaufsfläche von 4.400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese liegt damit ca. 350 m<sup>2</sup> höher als im Gutachten betrachtet. Hauptgrund hierfür ist die Ansiedlung eines zusätzlichen Schuhfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 480 m<sup>2</sup> anstelle eines Cafes mit 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Leicht erhöht haben sich die Verkaufsflächen des Drogeriemarktes und des Gemischtwaren-/Non-Food-Discounters. Weiterhin hat sich auch das geplante Fachmarktangebot verschoben. Anstelle eines Möbelmarktes ist nun die Ansiedlung eines Fachmarktes für Tiernahrung/Zoobedarf vorgesehen.

Um die vorhandenen Handelsbetriebe im Innenstadtbereich nicht zu beeinträchtigen, werden die maximalen Verkaufsflächen durch textliche Festsetzungen im Teil B der Bebauungsplansatzung begrenzt.

Zur Installation von Werbepylonen werden im Bereich der neuen Zufahrten zwei kleine überbaubare Fläche in der Planzeichnung festgesetzt.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 SO – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel**

Die drei Teilbereiche des Einkaufszentrums werden entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung als Sondergebiete großflächiger Einzelhandel festgesetzt.

Für die einzelnen Fachmärkte werden zusätzlich aus dem dargestellten Einzelhandelsgutachten abgeleitete maximale Verkaufsflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Sicherstellung der funktionalen Einfügung im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> in Baufeld 1, von 2.800 m<sup>2</sup> in Baufeld 2 und von 1.600 m<sup>2</sup> in Baufeld 3 sowie max. einem Vollgeschoss im gesamten Sondergebiet orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Einbindung und gibt dem Bauwilligen zudem ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Die max. Gesamtverkaufsfläche wird auf 4.400 m<sup>2</sup> begrenzt, um die Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die in der Verträglichkeitsanalyse (2010) dargestellten Effekte zu begrenzen.

Aufgrund der notwendigen Stellplatzanzahl und der begrenzten Grundstücksfläche im Innenstadtbereich ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 14.200 m<sup>2</sup> erforderlich. Dies entspricht einer Nutzung von ca. 92 % der Grundstücksfläche.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

##### Bauweise

In den Baufeldern ist eine abweichende Bauweise möglich, da die geplanten Gebäude länger als 50 m sind. In allen Baufeldern dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen in abweichender Bauweise die seitlichen Grenzabstände unterschritten werden. Diese Festsetzung orientiert sich an dem baulichen Bestand und sichert eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Fläche. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu sonstigen Nachbargrenzen ein. Nachteilige Auswirkungen bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung innerhalb der Baufenster gewährleistet ist.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung der Baufelder ergibt sich aus der Lage der baulichen Anlagen in Bezug auf die angestrebte Nutzung.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf der Grenzabstand in abweichender Bauweise unterschritten werden. Diese Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand (v.a. entlang des Fischersteiges und der Straße 'Freiheit') und sichert eine optimale Ausnutzung dieses innerstädtischen Standortes.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Mit der Beschränkung der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und auf die Gebietszufahrten soll gesichert werden, dass zwar ausreichend Werbung betrieben werden kann, die Gestaltung der baulichen Anlagen aber dominierend bleibt. Der Ausschluss von Fremdwerbung soll eine Überfrachtung der Bildinformationen im öffentlich wirksamen Stadtraum verhindern und dient somit aus städtebaulichen Gründen der Sicherung der Wohnumfeldqualität.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt zum einen an den Fischersteig mit einer neu herzustellenden Zufahrt. Im Verlauf des Fischersteiges wird eine neue Links-Abbiegespur hergestellt, deren genaue Ausformung im Zuge einer verkehrstechnischen Planung festgelegt wurde. Im Norden des Plangebietes wird vom Fischersteig eine Lkw-Zufahrt für die Anlieferung im Bereich des Baufeldes 1 geschaffen.

Von der Rostocker Straße aus wird ebenfalls eine neue Zufahrt zum Plangebiet erstellt, um die Anbindung an die unmittelbare Innenstadt zu verbessern.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VVL BauO M-V). Hiernach ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben / Verbrauchermärkten je 10 – 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz herzustellen. Bei Läden (Fachmärkten) ist je 30 – 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz (jedoch mind. 2 Stellplätze pro Laden) herzustellen.

Der Bedarf an Stellplätzen ist in Anlehnung an die o.g. Richtzahlen wie folgt ermittelt:

Baufeld 1: ca. 35 Stellplätze

Baufeld 2 ca. 85 Stellplätze

Baufeld 3 ca. 30 Stellplätze

Es werden mindestens 150 Pkw-Stellplätze ausgewiesen. Wegen der Ortsnähe wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Käufer zu Fuß oder mit dem Fahrrad das Einkaufszentrum aufsucht und es zu Doppelnutzungen kommt und damit nicht der höchste Wert der Richtzahlen erforderlich ist.

## **3.6 Ver- und Entsorgung**

### **3.6.1 Wasserversorgung**

Das Sondergebiet – Einkaufszentrum - wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Mecklenburgische Schweiz angeschlossen.

### **3.6.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfasst und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch das vorhandene Leitungssystem dem Klärwerk des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Mecklenburgische Schweiz zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird an die vorhandene Regenwasserentsorgung abgegeben. Die Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen (ATV-Arbeitsblatt 118) und die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation werden beachtet.

### **3.6.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger über das Netz der Stadtwerke Teterow GmbH sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes werden die Elt.-Leitungen verkabelt.

### **3.6.4 Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung**

Die Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Teterow GmbH.

### **3.6.5 Feuerlöscheinrichtungen**

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr.

Im Plangebiet ist eine ausreichende Wasserversorgung mit Löschwasser vorhanden.

### **3.6.6 Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Güstrow geregelt.

### **3.6.7 Freiflächenbeleuchtung**

Im Plangebiet werden für die Freiflächenbeleuchtung Standleuchten verwendet. Die Stromzuführung erfolgt über Erdkabel. Die Verwendung insektenschonender Leuchten wird empfohlen.

### 3.7 Immissionsschutz

Nach der Ausweisung im Flächennutzungsplan schließen umliegend jeweils Wohnbauflächen an. Die reale Nutzung dieser Flächen entspricht jedoch teilweise eher einem Mischgebiet. Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen wurde über die Ergänzung des lärmtechnischen Gutachtens zur Ursprungsplanung 2007 mit folgendem Ergebnis untersucht.

*Unter der Voraussetzung, dass die der Prognose zugrunde liegenden schalltechnischen Kennwerte eingehalten werden, überschreiten die für die Beurteilungszeiten ‚tags (werktags)‘ ermittelten Langzeit - Beurteilungspegel (siehe Tabelle 4) an keinem der Immissionsorte die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A).*

*Hauptlärmquelle ist der Parkplatzverkehr (siehe Anlage A 5 mit der auf die einzelnen Lärmquellen aufgeschlüsselten Ergebnisliste), wobei an den Immissionsorten Rostocker Straße Nr. 64, Nr. 66a und Nr. 68 der Fahrverkehr auf dem Zufahrtsweg von der Rostocker Straße zum Parkplatz eine weitere Hauptlärmquelle ist.*

*Die Lärmbelastung der im Bereich der Zufahrt von der Rostocker Straße zum Parkplatz liegenden Wohngebäude Rostocker Straße Nr. 64, Nr. 66a und Nr. 68 ist mit Langzeit – Beurteilungspegeln für die Beurteilungszeit ‚tags(werktags)‘ von 51 dB(A) bis 55 dB(A) am höchsten, wohingegen der Immissionsbeitrag des EKZ für die Lärmbelastung der Wohnbebauung an den Straßen Freiheit und Fischersteg mit Langzeit – Beurteilungspegeln zwischen 35 dB(A) und 48 dB(A) als nicht relevant (TA Lärm, Abschn. 2,2) gewertet werden kann.*

*Bei der Interpretation der Ergebnisse sollte berücksichtigt werden, dass die Lärmbelastung der Anwohner durch den Parkplatzverkehr, der bestimmenden Lärmquelle während der Beurteilungszeit ‚tags(werktags)‘, in der Regel in der Zeit zwischen 08 Uhr und 20 Uhr auftritt, wobei vor allem nach 18 Uhr der Kundenstrom und damit die Lärmbelastung abnehmen. Während der Ruhezeiten (06 – 07 Uhr und 20 – 22 Uhr) ist an Werktagen die Lärmbelastung geringer.*

*Während der Beurteilungszeit ‚tags (sonntags)‘, während der nur die Lüftungstechnischen Anlagen des EKZ immissionsrelevant sind, liegen die Langzeit - Beurteilungspegel 13 dB und mehr unter dem Orientierungswert der DIN 18005. Nach TA Lärm, Abschn. 2.2 /2/, liegt ein Immissionsort außerhalb des Einwirkungsbereiches einer Anlage, wenn diese einen Beurteilungspegel verursacht, der 10 dB(A) und mehr unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert liegt und deren Geräuschspitzen den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert unterschreiten. Das bedeutet, dass während der Beurteilungszeiten ‚tags (sonntags)‘ die schutzbedürftige Nachbarschaft außerhalb des Einwirkungsbereiches des EKZ liegt.*

*Während der Beurteilungszeit ‚nachts‘, während der ebenfalls nur die Lüftungstechnischen Anlagen des EKZ immissionsrelevant sind, liegen an den Immissionsorten die Langzeit - Beurteilungspegel*

*zwischen 1 dB und 17 dB unter dem Orientierungswerte der DIN 18005 von 40 dB(A). Hauptlärmquelle ist für die an der Rostocker Straße gelegenen Immissionsorte das Kühl-Heizgerät RXYQ 34P (siehe Anlage A5) mit einem Immissionsbeitrag von bis zu 37,8 dB(A). Da in der Prognose die Dämpfungseigenschaften des für dieses Gerät eingesetzten Schalldämpfers (siehe Anlage A 3 und Abschnitt 6.) sehr konservativ betrachtet wurden, kann davon ausgegangen werden, dass im realen Betrieb die Anlage erheblich geringere Emissio-*

nen verursacht. Darüber hinaus kann nachts die Anlage bei entsprechend klimatischen Bedingungen im ‚low noise – Modus‘ (niedriger Geräuschpegel - Modus) gefahren werden.

Maßgebliche lärmschutztechnische Voraussetzungen dieser Prognose sind die Folgenden: Die Zufahrten zum EKZ von der Rostocker Straße und von der Straße Freiheit und die Ausfahrten zu diesen Straßen sind für Lkw zu sperren.

Der Lkw – Lieferverkehr ist auf werktags während der Zeit zwischen 06 Uhr und 22 Uhr zu beschränken. Berechnungen ergaben, dass z. B. eine einzige Lkw – Belieferung des REWE – Marktes während der Nacht (22 Uhr – 06 Uhr) am Immissionsort Rostocker Straße Nr. 64 eine Überschreitung der Orientierungswerte für die Beurteilungszeit ‚nachts‘ (40 dB(A)) um 5 dB verursachen würde.

Das vom REWE - Markt vorgesehene Kühl – Heizgerät muss mit Schalldämpfer ausgerüstet sein, deren Einfügungsdämpfung ‚De‘ dem des Typs MSA200-150-4-PL (Anlage A3) entspricht bzw. höher ist.

Die anderen im EKZ eingesetzten Klima- und Lüftungsanlagen mit immissionsrelevanten Emissionen sollten ‚geräuscharm‘ (low noise) Geräte sein, deren Emissionspegel die in der Prognose verwendeten Schalleistungspegel nicht maßgeblich übersteigen sollen.

Einsatz von ‚lärmarmen Einkaufswagen‘ auf dem Betonsteinpflaster – Oberflächenbelag des EKZ – Parkplatzes.

Eine relevante Vorbelastung der Immissionsorte durch Gewerbelärm konnte nicht festgestellt werden.

Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die Spitzenpegelkriterien wurden nicht überschritten, tieffrequenter Lärm, der die Immissionsgeräusche bestimmt, ist nicht zu erwarten.

### **3.8 Altlasten**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches fand ehemals die Instandhaltung von Militärfahrzeugen statt. Im Rahmen eines Fachberichtes zur Begutachtung von Altlastenverdachtsflächen der Stadt Teterow wurde 1995/1996 eine Gefährdungsabschätzung durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH vorgenommen. Erhöhte Schadstoffgehalte für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe wurden lediglich im Bereich der AVF Tankanlage ermittelt. Der Gutachter empfiehlt eine ordnungsgemäße Stilllegung der ehemaligen Tankanlage. Für alle anderen untersuchten Bereiche konnte der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Der Standort kann aus Sicht des Gutachters aus dem entsprechenden Kataster des Landkreises Güstrow entlassen werden.

Bei nachfolgenden Untersuchungen durch das geologische Büro Hempel im Dezember 2006 haben sich die von der TÜV Umweltschutz GmbH festgestellten KW-Bodenkontaminationen bestätigt. Allem Anschein nach handelt es sich um kleinräumige Bodenkontaminationen, die sich durch Bodenaustausch mit Entsorgung sanieren lassen. Die Tankstelle wurde nach der Gutachtenerstellung der TÜV Umweltschutz GmbH ordnungsgemäß stillgelegt, ohne dass die unterirdischen Kraftstoffbehälter ausgebaut worden sind. Die KW-Bodenbelastung wurde bislang nicht saniert. Es ist nicht auszuschließen, dass unterhalb des baulichen Bestandes weitere Bodenkontaminationen vorkommen. Dies

lässt sich erst im Zuge der noch bevorstehenden Abbrucharbeiten, wenn die Gründung freigelegt ist, feststellen.

Aus gutachterlicher Sicht kann nicht ausgeschlossen werden, dass in dem mit Beton- und Ziegelbruch durchsetzten sandigen, lehmigen und humosen Bodenauffüllungen erhöhte Gehalte u.a. an polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) oder Schwermetallen auftreten. Aus diesem Grund muss das bei der Erd- und Gründungsarbeiten anfallende Aushubmaterial für eine Deklaration des Entsorgungsweges nochmals auf Schadstoffgehalte chemisch analysiert werden.

### 3.9 Grünordnung

Da der Bebauungsplan Nr. 54 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Von der Baumreihe entlang des Fischersteiges müssen durch die Anlage der Linksabbiegespur ein Baum um ca. 3 m versetzt und vier Bäume beseitigt werden. Ein weiterer Straßenbaum muss versetzt werden, da er im Bereich der geplanten Anlieferung des Baufeldes 1 steht. Als Ersatz werden auf dem Grundstück mindestens 6 Laubbaumhochstämme gepflanzt. Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund bewirken auf Dauer eine durchgrünte Struktur des Gebietes. Als Baumarten sind heimische, standortgerechte Baumarten in einer Größe von mindestens 18-20 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu verwenden. Um ein ruhiges und einheitliches Bild zu gewährleisten sollte nur eine Baumart verwendet werden. Als Bäume können z.B. folgende Arten in Betracht kommen:

Spitz-Ahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winter-Linde	-	<i>Tilia cordata</i>

Die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen wird über einen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Investor und der Stadt Teterow sichergestellt.

### 3.10 Artenschutz

Im Fokus der Ausarbeitung steht die Prüfung, inwiefern durch den geplanten Eingriff Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Als Grundlage dieser Ausarbeitung dienen die „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ des LUNG Mecklenburg-Vorpommern.

Der Prüfraum dieser artenschutzfachlichen Betrachtung umfasst die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle wildlebenden Vogelarten.

Eine artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Störung liegt dann vor, wenn die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und der Fortpflanzungserfolg reduziert werden und damit die individuelle „Fitness“ maßgeblich beeinflusst wird. Somit sind Störungen nicht nur auf die Ruhe- und Zufluchtsstätten beschränkt. Der Reproduktionserfolg kann bspw. auch durch starke Störungen in bevorzugt genutzten Nahrungshabitaten gemindert werden.

Im Fokus der Erfassung vor Ort stand bei der Bestandsaufnahme das durch die Planung betroffene Vorhabensgebiet. Die Möglichkeit eines Vorkommens von streng geschützten Arten wurde hinsichtlich einer potenziellen Habitateignung überprüft.

Eine Betroffenheit nicht ersetzbarer Lebensräume weiterer streng geschützter Arten ist aufgrund der vorgefundenen Flächenausprägung auszuschließen.

Die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes kann aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung der Gebäude und der Freiflächen und durch die vom Menschen geprägte Umgebung in der Stadt Teterow als unterdurchschnittlich bezüglich des Vorkommens streng geschützter Arten bewertet werden.

## **Säuger**

Es sind im Vorhabensgebiet Lebensräume (Schlafnester oder Fressplätze) für Vorkommen der nach Anhang IV FFH-RL und BNatSchV streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) festgestellt. Das Vorhabensgebiet weist keine Habitateignung für diese Art auf.

Innerhalb der vorhandenen Gebäude ist ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet allerdings nicht auszuschließen. Die Gebäude sind durch geborstene Fenster und durch Spalten für Fledermäuse zugänglich. Winterquartiere sind aufgrund der fehlenden Eignung der Gebäude allerdings auszuschließen. Für diese Quartiere sind Stollen oder frostfreie, luftfeuchte Keller ausschlaggebend. Diese sind im Planbereich nicht vorhanden. Sommerquartiere (Wochenstuben und Tagesverstecke) sind dagegen zunächst nicht auszuschließen.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „NVZ - Teterow“ (B-Plan Nr. 54) auf Flur 31 in Teterow im Landkreis Güstrow (Mecklenburg-Vorpommern) konnten im Vorfeld artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG für Fledermäuse und Gebäude bewohnende Vogelarten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wurde die leguan gmbh im März 2011 beauftragt, entsprechende Untersuchungen für diese beiden Artengruppen durchzuführen. Das Gelände mit den betreffenden Gebäuden wurde zu diesem Zweck am 24.03.2011 durch einen Mitarbeiter der leguan gmbh untersucht.

Es wurden weder Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, noch ergaben sich Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG für Fledermäuse sind deshalb auszuschließen.

Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter) kann aufgrund fehlender Lebensräume im besiedelten Bereich ausgeschlossen werden.

## Vögel

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist auszuschließen. Landesweit bedeutsame Vorkommen sind nicht betroffen. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein potenzielles Brutvorkommen für nach der bundes- und landesweiten Rote Liste ungefährdete Vogelarten angenommen werden. Artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG für Vögel sind deshalb auszuschließen.

Auch für gebäudebewohnende Vogelarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. Es konnten weder Nester noch sonstige Hinweise auf eine rezente Nutzung dokumentiert werden. Zudem wurden keine Einflugmöglichkeiten festgestellt. Artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG für Vogelarten der Gebäude sind deshalb ebenfalls auszuschließen.

## 4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,93 ha mit folgender Unterteilung:

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	ca. 1,44 ha
Grünflächen	ca. 0,10 ha
Versorgungsflächen	ca. 0,01 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,38 ha

## 5 Kosten

Der Stadt Teterow entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

## 6 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' dargestellt.

Nachfolgend wird der berichtigte Flächennutzungsplan dargestellt.



Ausschnitt F-Plan Teterow M. 1:5.000

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Teterow am 21. Dezember 2011 gebilligt.

Teterow, den .....

- Der Bürgermeister -