

# STADT TETEROW

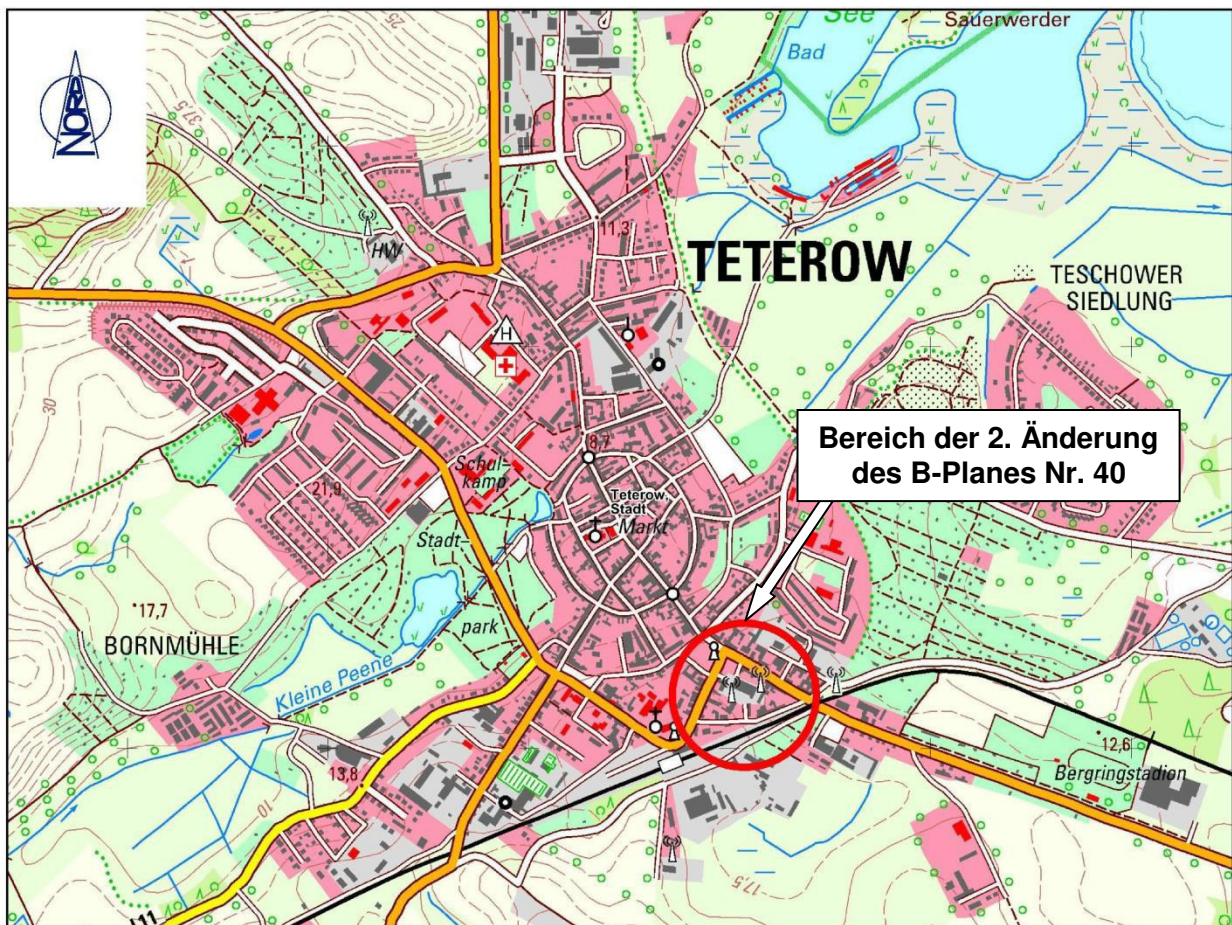
Landkreis Rostock



## Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 'Postviertel'

für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Malchiner Straße  
(beide B 104) und Rosenstraße

### Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016) .....	6
1.2.2 Reg. Raumentwicklungsprogramm 'Mittl. Mecklenb./Rostock' (RREP 2011) .	8
1.2.3 Flächennutzungsplan.....	8
1.2.4 Landschaftsplan.....	9
1.2.5 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018.....	9
1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet.....	11
1.4 Angaben zum Bestand .....	11
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>12</b>
2.1 Anlass der Planung i. S. d. § 1 (3) BauGB.....	12
2.2 Ziele der Planung.....	13
2.3 Städtebauliche Begründung und Abwägung.....	13
<b>3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVP-Gesetz.....</b>	<b>15</b>
3.1 Merkmale des Vorhabens .....	15
3.1.1 Größe des Vorhabens.....	15
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	15
3.1.3 Abfallerzeugung .....	16
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen .....	16
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.....	17
3.2 Standort des Vorhabens .....	17
3.2.1 Bestehende Nutzung.....	17
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	17
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten .....	18
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen .....	18
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft .....	18
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen .....	19

3.3.3	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	19
3.3.4	Schwere und Komplexität der Auswirkungen .....	19
3.3.5	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen .....	20
3.3.6	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen .....	20
3.4	Einschätzung nach überschlägiger Prüfung .....	20
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>21</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.3	Bauweise .....	24
4.4	Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien .....	25
4.5	Stellplätze zugunsten der Gebietsanlieger der 2. Änderung und private Verkehrsfläche.....	26
4.6	Festlegung der Einfahrtbereiche .....	26
4.7	Versorgungsanlagen.....	27
4.7.1	Löschwasserversorgung .....	27
4.8	Örtliche Bauvorschriften .....	28
4.9	Immissionsschutz .....	29
4.10	Landschaftspflege und Artenschutz.....	30
4.11	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	31
<b>5.</b>	<b>Flächen und Kosten.....</b>	<b>31</b>
<b>6.</b>	<b>Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung .....</b>	<b>31</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370);
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V), in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	29.11.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.05.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	08.06.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.07. - 03.08.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	26.09.2018

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Verkaufseinrichtungen hinein in die Großflächigkeit innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 40 überplanten Bereiches handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Nach dem Bundes-UVP-Gesetz (dortige Anlage 1, Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.6.2) ist eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Vorprüfung ist in dieser Begründung wiedergegeben und gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen.

### Vorgängerpläne Nr. 40 und Nr. 40, 1. Änderung, teilweise weiterhin gültig

Der hiesigen 2. Änderung liegen der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 40 und dessen 1. Änderung aus den Jahren 2005 und 2009 zu Grunde. Die mit der 2. Änderung nicht überplanten Flächen bleiben weiterhin durch den Ursprungsplan Nr. 40 und dessen 1. Änderung geregelt.



Abbildung: B-Plan Nr. 40 aus dem Jahr 2005, Urplan. o. M.

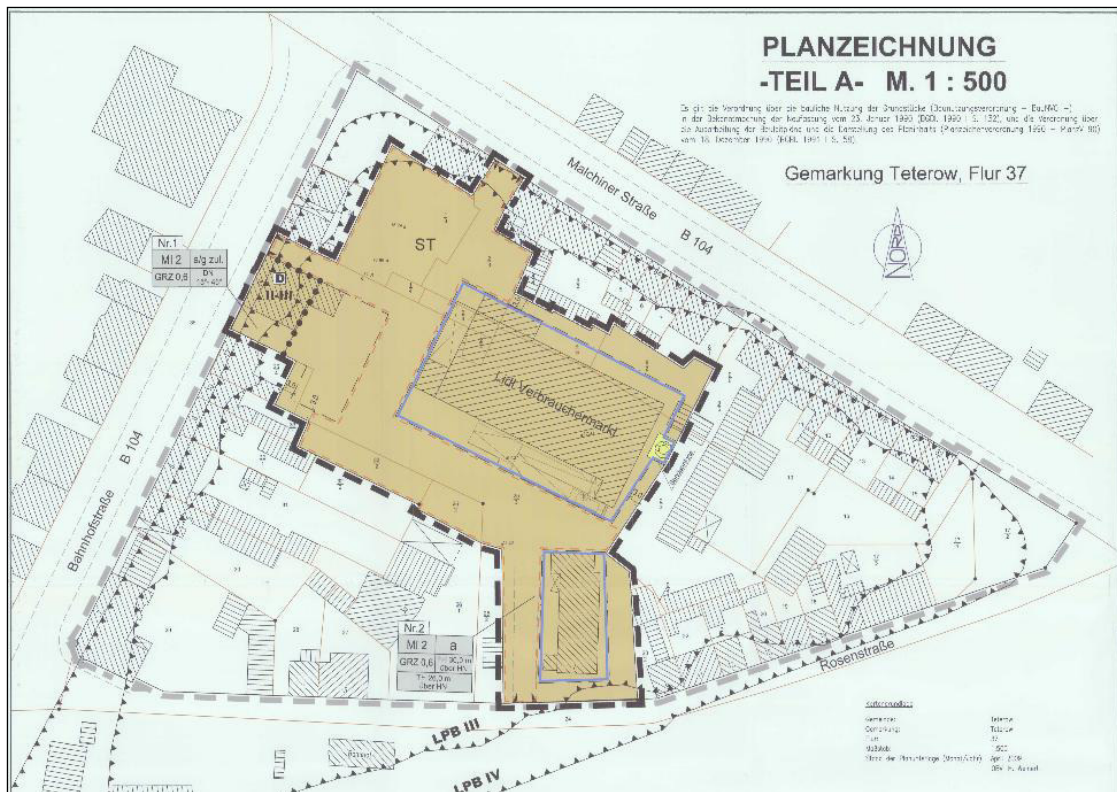


Abbildung: B-Plan Nr. 40, 1. Änd., aus dem Jahr 2009, o. M.

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

### 1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP 2016)

Die Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern trifft auf der Ebene des LEP 2016 (Landesverordnung LEP M-V vom 27. Mai 2016) folgende Aussagen zur planenden Stadt Teterow:

Die Stadt Teterow gehört der Planungsregion „Region Rostock“ an. Teterow ist Mittelzentrum mit Lage in der Raumkategorie „Ländlicher GestaltungsRaum“:

„Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume:

- „Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie
- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
  - der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
  - ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
  - ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
  - die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.“

(LEP M-V 2016, Pkt. 3.3.1, Seite 32)

„Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3.2, Seite 33)

Hinsichtlich der Funktion Teterows als Mittelzentrum formuliert der LEP 2016:

„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Als Knotenpunkte des ÖPNV sind Mittelzentren in der Regel gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglichen den Menschen ihres Einzugsbereiches eine angemessene gesellschaftliche Teilhabe. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiter zu entwickeln bedarf es einer gezielten Unterstützung der Mittelzentren.“

„Bedarfsgerecht sollen alle Zentralen Orte 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. Den Mittelzentren sind im LEP Verflechtungsbereiche (Mittelbereiche) zugeordnet, für deren Versorgung sie Funktionen übernehmen.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3, Seite 29)

Der LEP ordnet die Stadt Gnoien als Grundzentrum dem Mittelbereich der Stadt Teterow zu. (Pkt. 3.2, Seite 31)

Zum Nahbereich der Stadt Teterow zählen die Gemeinden Alt Sührkow, Dahmen, Dalkendorf, Groß Roge, Groß Wokern, Groß Wüstenfelde, Hohen Demzin, Jördenstorf, Lelkendorf, Prebberede, Schorssow, Schwasdorf, Sukow-Levitzow, Thürkow, Warnkenhagen. (LEP M-V 2016, Pkt. 3.2, Seite 26)

Unter Punkt 4.1 Siedlungsentwicklung, Seite 46 LEP M-V 2016, wird als Ziel der Raumordnung formuliert: „Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.“ ... „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“

Zur Entwicklung von Einzelhandelsstandorten trifft die Raumordnung unter Punkt 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte, Seite 53 LEP M-V 2016, u. a. die Ziel-Aussagen: „Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind 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 verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

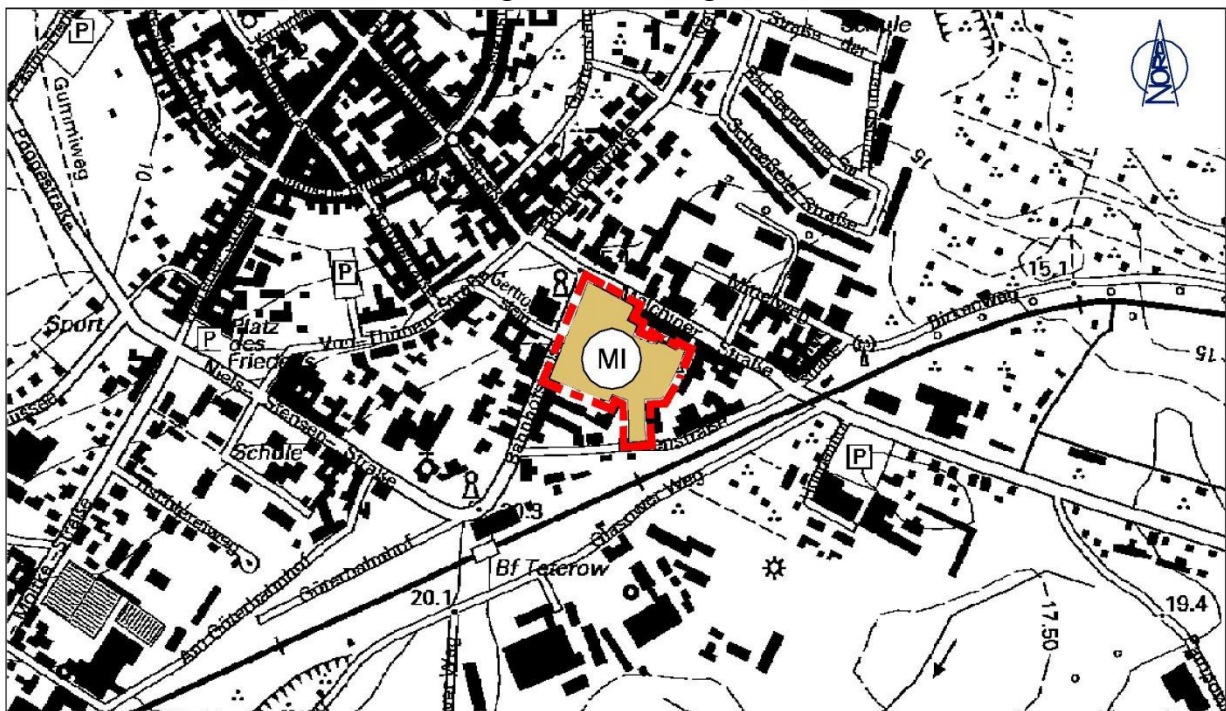
### 1.2.2 Reg. Raumentwicklungsprogramm 'Mittl. Mecklenb./Rostock' (RREP 2011)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (Landesverordnung über das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011) wird die im LEP 2016 festgelegte Funktion der Stadt Teterow als Mittelzentrum weiter ausgeführt (Kap. 3.2). Hinsichtlich der Steuerung großflächigen Einzelhandels bezieht sich das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP Punkt 4.3, Seite 42) auf die übergeordnete Ebene des LEP.

### 1.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Mischgebiet' (MI) dar. Da im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden sollen, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (10. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung im F-Plan





### Zukünftige Darstellung im F-Plan (10. Änderung durch Berichtigung)



#### 1.2.4 Landschaftsplan

Die Stadt Teterow verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

#### 1.2.5 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018

Die Stadt Teterow hat die Fortschreibung ihres Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010 (BBE Retail Experts Hamburg) veranlasst. Der Bericht zur Fortschreibung 2018 wurde von dem Gutachterbüro GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg) mit Datum vom 20. Mai 2018 vorgelegt.

Durch den Beschluss der Stadtvertretung Teterow am 27. Juni 2018 ist diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geworden. Sie ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Das Standortkonzept der Fortschreibung 2018 setzt sich auch mit dem Plangebiet der hiesigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 und deren Entwicklungszielen auseinander. In dem Konzept wird das Plangebiet als bestehender Einzelhandelsstandort „Bahnhofstraße“ bezeichnet.

Der Standort „Bahnhofstraße“ liegt außerhalb des durch das Gutachten definierten Zentralen Versorgungsbereiches i. S. der §§ 1 (6) Nr. 4. und 9 (2 a) BauGB der Stadt Teterow. Die Fortschreibung 2018 ordnet den Planbereich aber in die Standortkategorie

„Solitäre städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte und sonstige Lagen“ ein. Diese Standorte übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche (Punkt 3.4, Seite 56 der Fortschreibung 2018). Weiter besagt die Fortschreibung: „Großflächige Neuansiedlungen sollen vermieden werden. Erweiterungen der Bestandsbetriebe i. S. v. Anpassungen an moderne Betriebsformate sind zulässig, sofern zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.“

Die Fortschreibung 2018 hat ein Sortimentskonzept aufgestellt, das die zukünftigen Sortimente der Erweiterung des Discounters und des Getränkehandels im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 als insgesamt nahversorgungs- und teilweise zentrenrelevant kategorisiert (Übersicht 4: Teterower Sortimentsliste, Seite 39 der Fortschreibung 2018).

Das Nahversorgungskonzept der Fortschreibung 2018 stellt u. a. die folgende städtebauliche Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung auf, die das Plangebiet betrifft (Punkt IV. 1., Seite 37): „Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs.“

Der Betriebstyp des Discounters, und damit ein wesentliches Entwicklungsziel der hiesigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, wird im Nahversorgungskonzept erfasst und mit einer typischen Verkaufsfläche von 800 - 1.500 m<sup>2</sup> und Sortimentsschwerpunkten aus Lebensmittel, Nonfood I<sup>1</sup>, Nonfood II<sup>2</sup> und Frischeanteil beschrieben. Die Nonfood-Anteile sind dabei zwar als zentrenrelevant einzustufen, als begrenzte Randsortimente an Nahversorgungsstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches jedoch nicht zentrenschädigend.

Hinsichtlich des Bedarfes an zusätzlicher Einzelhandelsfläche in der Stadt Teterow legt die Fortschreibung 2018 dar, dass zunächst kein unmittelbarer Bedarf an neuen und zusätzlichen Einzelhandelsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt besteht. Da dem großen Angebot im Mittelzentrum aber das fast völlige Fehlen von Versorgungseinrichtungen im Nah- und Mittelbereich gegenüber steht, sind die Erweiterung und Modernisierung vorhandener Betriebe, zumal in städtebaulich integrierter Lage, vertretbar.

Die Fortschreibung 2018 empfiehlt, zur Steuerung des Einzelhandels, Sortimentsfestsetzungen gem. im Rahmen der Bebauungsplanung zu treffen. Dieser Empfehlung folgt die vorliegende Planung nicht unmittelbar. Tatsächlich setzt die Planung aber fest, welche Arten von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet zulässig sind (Lebensmittel-Discounter und Getränkehandel) und grenzt damit die Nutzung im Sinne der gewünschten Steuerung des Einzelhandels ein.

---

<sup>1</sup> Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

<sup>2</sup> Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfoodsortiment (mittel- bis langfristig)

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet**

Der ca. 0,97 große Geltungsbereich liegt städtebaulich integriert am südöstlichen Rand der Innenstadt. Es handelt sich um einen ehemaligen Gewerbestandort, der jedoch bereits seit ca. 2005 überwiegend durch Einzelhandelseinrichtungen genutzt wird.

Die stadträumliche Anbindung besteht in der teilweisen Blockrandbebauung südlich der Malchiner Straße und der zurückgebauten, zukünftig wieder zu errichtenden Blockkante östlich der Bahnhofstraße. Südlich verläuft die Rosenstraße mit einem Stichweg ins Plangebiet hinein.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist gelegen in der Flur 37, Gemarkung Teterow, und umfasst die Flurstücke 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 26/2, 8/2, 2/2, 2/3, 1/4, 2/4, 4/5, 1/3, 32/1, 32/2, 33/1, 33/2 und 34/1. Die Abgrenzung orientiert sich am Umplanungsbedarf und verläuft daher südlich an der hinteren Gartengrenze der Wohnhäuser Malchiner Straße Nrn. 58 bis 68, dann entlang der Südseite der Malchiner Straße, abknickend entlang der Ostseite der Bahnhofstraße bis zur Hausnr. 8, dann südlich der Flurstücke 32/1, 32/2, 26/2, westlich des Flurstücks 25/2 bis zur Rosenstraße, von dort östlich der Flurstücke 25/3, 25/5, 8/2.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Im Plangebiet gilt die planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 30 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 40 und seiner 1. Änderung. Als zulässige Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt. Das Gebiet ist überwiegend versiegelt, mit Ausnahme einer Grünfläche an der nordwestlichen Ecke Malchiner/Bahnhofstraße.

Es existiert ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) mit einer Verkaufsfläche von ca. 816 m<sup>2</sup>, so dass das planungsrechtliche Merkmal der Großflächigkeit zwar bereits knapp erfüllt ist, aber keine Möglichkeit besteht, innerhalb der geltenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften weitere auch nur geringfügige Erweiterungen vorzunehmen. Zudem sind ein Getränkemarkt (Getränkeland) mit ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Wohn- und Geschäftshaus vorhanden. An der östlichen Gebietsgrenze steht ein stillgelegter Fabrikstein, der nun als Mobilfunk-Mast dient.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden dienen nahezu ausschließlich als Stellplätze bzw. als Flächen für den Liefer- und Kundenverkehr. Hinsichtlich der Freiflächen und der Stellung der im Gebiet vorhandenen Gebäude bestehen Konflikte, weil der Kunden- und Lieferverkehr durch Gebäudestellung und Zuschnitt der Verkehrsflächen nicht optimal abgewickelt werden kann.

Der Bereich ist über Zu- und Abfahren von der Malchiner Straße, der Bahnhofstraße und der Rosenstraße an das umgebende Verkehrsnetz angebunden.



Abbildung: Luftbild des Plangebietes, zentral der bestehende Lebensmittelmarkt, o. M. Quelle: geoportal-MV, abgerufen am 05.04.2018.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung i. S. d. § 1 (3) BauGB

Es ist beabsichtigt, dem Lebensmitteldiscounter die planungsrechtliche Möglichkeit einzuräumen, seine Verkaufsfläche auf max. 1.270 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Infolge dieser Vergrößerung würde die Einzelhandelseinrichtung das planungsrechtliche Merkmal der Großflächigkeit erfüllen. Die mit der Ursprungssatzung verfolgte Ausweisung von Mischgebieten entspricht deshalb nicht mehr dem Grundgedanken der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und dem Flächennutzungsplan. Der Getränkemarkt beabsichtigt, sich auf max. 590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern.

Wann ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzustufen ist, regelt die Baunutzungsverordnung in § 11 Abs. 3. Danach ist ein Einzelhandelsbetrieb großflächig, wenn er eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. In seinem Urteil vom 24. November 2005 führt das Bundesverwaltungsgericht aus, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. In diesen Fällen wird vom Verordnungsgeber regelmäßig vermutet, dass der Betrieb planerischen Steuerungsbedarf auslöst zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Es werden Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung

angenommen. Das hat die Rechtsfolge, dass der Betrieb nur in bestimmten Baugebieten zulässig ist (Kerngebiete, bestimmte Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO).

Aus diesem Grund besteht hier ein Planungsanlass für die Stadt Teterow im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Plangebiet soll überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' festgesetzt werden.

Ein untergeordneter Teil des Plangebietes, entlang der Bahnhofstraße, soll weiterhin als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt bleiben. Die dortige Bebauung wurde überwiegend abgerissen und nun soll die Möglichkeit vorbereitet werden, weitere Wohn- und Geschäftshäuser oder Einzelhandelseinrichtungen zuzulassen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleiben, aber über die bislang dort geltenden überbaubaren Flächen hinausreichen. Um diese neue Baustruktur zu ermöglichen, sind die überbaubaren Flächen in dem Bereich neu festzusetzen mit der Folge, dass dort ebenfalls ein Planungsanlass im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die Planung verfolgt primär das Ziel der Sicherung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes und der Bereitstellung von zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen zur Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete einschließlich der Stadtmitte. Darüberhinaus soll das Angebot sich auch an die Bewohner von Gemeinden im Nah- und Mittelbereich richten. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von zwei zentral gelegenen Märkten (Getränke und Lebensmittel-Discounter) im Interesse ihrer zukunftsfähigen Absicherung;
- Erleichterung der Ein- und Ausfahrtsituation für Kunden und Mitarbeiter;
- Ergänzung der westlichen Blockkante entlang der Bahnhofstraße (B 104) nach dem Abriss von vier Gebäuden aus Gründen der Gefahrenabwehr;
- Stärkung der Stadt Teterow in ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf ihre Versorgungsfunktion.

## **2.3 Städtebauliche Begründung und Abwägung**

Die Inhalte der Planung werden die Einzelhandelsstruktur des Mittel- und Nahbereiches der Stadt Teterow ergänzen, das Umfeld des Plangebietes städtebaulich prägen und das Plangebiet selbst baulich und funktional neu strukturieren. Die Sicherung und

Entwicklung des Einzelhandelsstandortes entspricht den Planungszielen der Stadt Teterow.

Die Planung entspricht den Vorgaben der Raumordnung, weil sie in einem dafür vorgesehenen zentralen Ort erfolgt. Das Versorgungsangebot des Mittelzentrums Teterow wird quantitativ und qualitativ aufgewertet in Form vergrößerter, neu gestalteter und zeitgemäßer Verkaufseinrichtungen und unter Nutzung von Innenbereichspotentialen.

Bedenken wegen möglicher schädlicher Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Teterow im Allgemeinen und auf deren zentrale Versorgungsbereiche im Besonderen bestehen nicht. Der Standort Bahnhofstraße ist ein Teil des gutachterlich für Teterow aufgestellten Standortkonzeptes für Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß Fortschreibung 2018 des Einzelhandelskonzeptes erfüllt der Standort eine wichtige Funktion bei der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete. Die an dem Standort jetzt und in Zukunft angebotenen Nahversorgungssortimente besitzen teilweise Zentrenrelevanz. Ihnen wird aber in dem für Discounter üblichen Umfang als Randsortimente keine zentrenschädigende Wirkung zuerkannt. So bewegen sich auch die planungsrechtlich festgesetzten Verkaufsflächen des Discounters von max. 1.270 m<sup>2</sup> und von 590 m<sup>2</sup> des Getränkehandels innerhalb der im Einzelhandelskonzept als typenüblich und vertretbar erachteten Größen.

Der planenden Stadt ist die vorhandene, nicht defizitäre Versorgungslage im Stadtgebiet bekannt. Trotzdem ist es der Wille der Stadt, das Versorgungsangebot auf einem quantitativ hohen Niveau zu halten, weil die Planung für einen Standort in städtebaulich integrierter Lage und in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und den umliegenden Wohngebieten erfolgt. Das Einzelhandelskonzept verweist in diesem Zusammenhang auch auf die fast völlige Abwesenheit von Verkaufseinrichtungen außerhalb der eigentlichen Stadtlage und des damit verbundenen Versorgungsauftrages für den Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Teterow.

Die Alternative dazu wären neue, großflächige Einzelhandelseinrichtungen in nicht integrierter Lage am Stadtrand, mit entsprechendem Struktur- und Funktionsverlusten für die Innenstadt. Dieser Entwicklung soll unbedingt entgegengewirkt werden durch der Innenstadt nahe gelegenen Einzelhandelsangebote.

Darüber hinaus ist in Rechnung zu stellen, dass Flächen für zeitgemäße großflächige Einzelhandelsstandorte in der engeren Innenstadt von Teterow nicht zur Verfügung stehen. Die Kunden erwarten aber diese Angebote und würden „mit den Füßen abstimmen“, wenn keine entsprechenden Läden zumindest innenstadtnah zur Verfügung stünden. Tatsächlich können großflächige Anbieter inzwischen auch eine positive „Ankerfunktion“ für den kleinteiligen innerstädtischen Handel entwickeln. Dies jedoch nur in entsprechender Lage, nicht jedoch am Stadtrand.

Das Planvorhaben bewegt sich sowohl hinsichtlich des Standortes, als auch der beabsichtigten Betriebsgrößen und Sortimente, in dem Rahmen, den die Fortschreibung 2018 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Teterow setzt. Es ist städtebaulich vertretbar und insbesondere nicht mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Teterow oder anderer Gemeinden verbunden. Vor dem Hintergrund dieser Erwägungen befürwortet die Stadt die Planung als Teil ihrer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

### **3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVP-Gesetz**

Nach Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum Bundes-UVP-Gesetz ist eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Lebensmittel-Discounters zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Bei Addition der Geschossfläche des Getränkemarktes, auch nach dessen Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von max. 550 m<sup>2</sup>, wird die Grenze von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht überschritten. Die Kriterien für die Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob aufgrund des Vorhabens mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

#### **3.1 Merkmale des Vorhabens**

##### **3.1.1 Größe des Vorhabens**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Vergrößerung eines vorhandenen Discounters. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig max. 1.270 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Stellplatzanlage wird dem zukünftigen Bedarf entsprechend auf ca. 75 Pkw ausgelegt. An der Anzahl und der Lage der Zu- und Abfahrten ändert sich nichts.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup> in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung " Großflächiger Einzelhandel" weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handeln wird, sondern um die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters durch Anbau an das vorhandene Gebäude. Gleiches gilt für die Erweiterung des Getränkemarktes, dessen Geschossfläche bei ca. 800 m<sup>2</sup> liegen wird.

##### **Bewertung:**

**Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.**

##### **3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

###### **Wasser:**

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort der Einzelhandelsvorhaben.

###### **Boden:**

Das Vorhaben sieht nur hinsichtlich der bisherigen Grünfläche ganz im Norden im Bereich des abgebrannten Eckgebäudes Bahnhofstraße / Malchiner Straße zusätzliche Flächenversiegelungen vor. Ca. 80 % der Fläche sind versiegelt. Dies entspricht einer GRZ von 0,8. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Erschließungsflächen, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

### **Natur und Landschaft:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden, mit einem Lebensmittel-Discounter und einem Getränkemarkt bebauten Einzelhandelsstandort, der als Siedlungsbiotop einzustufen ist.

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bleiben erhalten. Die Anbauten werden sich auf die bisherige Stellplatzanlage bzw. auf bislang ungenutzte Randbereiche erstrecken. Die dort vorhandenen Strukturen, wie die versiegelten Hofflächen, werden beseitigt. Die bisherige Rasenfläche ganz im Norden wird zukünftig durch Stellplätze in Anspruch genommen.

### **Bewertung:**

**Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nicht oder nur in geringem Maße berührt.**

### **3.1.3 Abfallerzeugung**

Der Lebensmittel-Discounter und der Getränkemarkt lassen kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen Lkw's abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung sind Container und eine Papp-Pressen aufgestellt.

### **Bewertung:**

**Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.**

### **3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Das SO-Gebiet wird zukünftig von denselben Betreibern genutzt (Lidl und Getränkemarkt), die bereits jetzt im MI des Ursprungs-Bebauungsplanes gewerblich tätig sind. Aufgrund der überschaubaren Größenordnung ist von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen könnten durch ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung des Einzelhandels-Standortes hervorgerufen werden. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen und dem Kundenverkehr ausgehen. Die Kühl- und Lufttechnik der Gebäude muss neu ausgelegt werden.

Das Plangebiet ist darüber hinaus für Fußgänger und Radfahrer sowie über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

### **Bewertung:**

**Bei der angestrebten Erweiterung des Einzelhandels-Standortes sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das sonstige Sondergebiet ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die**



**anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.**

### **3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Kalksandstein oder Porenbeton, Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung, Putz- und Glasfassade

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Pultdach

Fußboden: 30 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, 5 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 15 - 20 cm Stahlbetonsohle, 6 cm Mörtel, 2 cm keramische Steinzeugfliesen

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: vorhandene Anlage wird erweitert

#### **Bewertung:**

**Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.**

## **3.2 Standort des Vorhabens**

### **3.2.1 Bestehende Nutzung**

Bei dem für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück. Vorgelagert ist eine Stellplatzanlage, die zukünftig aus ca. 75 Stellplätzen bestehen wird.

### **3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Bei der für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Fläche handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Der Vorhabenstandort stellt ein Siedlungsbiotop dar, das nicht an die freie Landschaft angrenzt. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Ortsbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den randlichen Gehölzstrukturen brüten.

### **3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten. Laut dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011) liegt das Plangebiet innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums. "In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Das betrifft die Gemeinden: Dahmen, Dobbin-Linstow, Güstrow, Hohen Demzin, Krakow am See, Lohmen, Mühl Rosin, Teterow, Reimershagen, Schorssow."

Das FFH-Gebiet DE 2241-302 'Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow' befindet sich in etwa 2,5 km Entfernung. Das FFH-Gebiet DE 224-303 'Schluchtwälder bei Teschow' befinden sich östlich in ca. 2,5 km Entfernung.

Das Landschaftsschutzgebiet sowie der Naturpark 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' befinden sich in allen Himmelsrichtungen in etwa 0,5 - 1,5 km Entfernung. Ebenso liegt das gleichnamige Vogelschutzgebiet DE 2242-401 ca. 1 km östlich von dem Plangebiet entfernt.

Ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 'Binsenbrink im Teterower See', ca. 3,5 km nordwestlich das Naturschutzgebiet 'Teterower Heidberge', ca. 3,5 km südlich das Naturschutzgebiet 'Gruber Forst', ca. 7,5 km östlich das Naturschutzgebiet 'Strauchmoräne nördlich Remplin' und ca. 7,0 km südöstlich das Naturschutzgebiet 'Kalk-Zwischenmoor Wendischhagen'.

Das Wasserschutzgebiet 'Teterow' liegt ca. 1,5 km südwestlich von Plangebiet.

Eine Betroffenheit dieser Gebiete ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht vorhanden.

Am Vorhabenstandort gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V. Geschützte Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

#### **Bewertung:**

**Da keine Schutzgebiete betroffen sind, ist eine Belastung durch die beabsichtigten Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.**

### **3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

#### **3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

##### **Wasser:**

Die geplanten Erweiterungen des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes werden auf befestigten Hofflächen und randlichen Grünstreifen stattfinden. Soweit die

Grünstreifen betroffen sind, werden die Flächenversiegelungen erhöht. Hierdurch wird zukünftig eine Versickerung des Oberflächenwassers weiter minimiert. Da es sich allerdings nur um kleine Bereiche handelt, ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

**Boden:**

Das Vorhaben führt zu Flächenversiegelungen und -entsiegelungen in geringem Ausmaß. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Flächenversiegelung ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 40 im Jahr 2005 vorbereitet worden. Es wird ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der Fläche erreicht.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen.

**Natur und Landschaft:**

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen.

**Bewertung:**

**Da das Vorhaben innerhalb eines bereits durch Einzelhandel und sonstigem Gewerbe geprägtem Gebiet liegt, ergibt sich keine zusätzliche Betroffenheit von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird zu einer geringfügig höheren Versiegelung führen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da hierdurch ein Flächenverbrauch von bisher un bebauter Landschaft vermieden wird. Die zusätzliche Versiegelung ist hinnehmbar. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.**

**3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

**3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

**3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Die Auswirkungen beziehen sich in erster Linie auf die partiell vorzunehmende, zusätzliche Bodenversiegelung und auf die geringfügig zu erwartende Zunahme des Kunden- und Anlieferverkehrs. Schützenswerte nachbarliche Interessen sind in Bezug auf die angrenzenden Wohnhäuser nicht betroffen. An den Öffnungszeiten der Märkte und deren Anlieferungen werden sich keine Änderungen ergeben. Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen wurde bereits im Jahr 2005 aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen ermittelt und umgesetzt. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

### **3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

### **3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die zusätzliche partielle Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung findet an anderer Stelle im Plangebiet statt. Grundsätzlich ist auch eine vollständige Entsiegelung möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

## **3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung**

Das Vorhaben führt primär zu partiellen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich werden. Durch die bestehenden Einzelhandels-Gebäude und die Stellplatzanlage für ca. 75 Pkw sowie die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes einer Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Landschaftsbereichen vorzuziehen. Die zusätzliche Versiegelung wurde bereits im Jahr 2005 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft.

Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Der Betrieb von Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt birgt keine Risiken für die Umwelt.

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Die bauliche Erweiterung und der Betrieb von Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt bergen keine Risiken für die Umwelt. Auch in der Nähe des Plangebietes ist kein 'Störfallbetrieb' anzutreffen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

## **4. Inhalte des Bebauungsplans**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sonstiges Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel'**

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, das der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs dient. Zulässig sind:

- 1 Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.270 m<sup>2</sup> incl. Bäcker,
- 1 Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 590 m<sup>2</sup>,
- Anlagen der Fernmeldetechnik und
- Elektrotankstellen.

Der Anteil des branchenüblichen Begleitsortimentes im Lebensmittel-Discounter und Getränkemarkt darf jeweils max. 20 % der Verkaufsfläche einnehmen, wobei Verkaufsfläche im Sinne dieser Satzung alle vom Kunden betretbare oder einsehbare Flächen innerhalb der Einzelhandelsbetriebe, einschließlich der Pfandrücknahme, sind.

Begründung:

Die Festsetzung zielt auf die Zulässigkeit der Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters in die Großflächigkeit ab mit der dafür mittlerweile üblichen Mindestverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Die aktuell gewählten Neubau-Modelle der Marktführer Aldi-Nord und Lidl weisen Verkaufsflächen von 1.265 m<sup>2</sup> auf, so dass für die vorliegende Planung eine Größe von max. 1.270 m<sup>2</sup> gewählt wurde. Ferner soll dem Getränkemarkt aufgrund seiner derzeit außerordentlich beengten Verhältnisse die Möglichkeit zur Erweiterung seiner Verkaufsfläche von derzeit ca. 350 m<sup>2</sup> auf zukünftig max. 590 m<sup>2</sup> im Interesse der Kundenfreundlichkeit und einer besseren Präsentation der angebotenen Waren eingeräumt werden.

Der Standort dient der Nahversorgung der Wohnbevölkerung. Dem entspricht das branchenübliche Kernsortiment von Lebensmitteldiscountern. Der Einzelhandel im Postviertel soll keine darüber hinausgehende Bedeutung im Handel mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickeln. Diese Funktion soll der benachbarten Innenstadt Teterows und den anderen dafür städtebaulich vorgesehenen Standorten vorbehalten bleiben im Sinne der Stärkung der Funktion als Stadtkern und Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Die Ausnahme dafür, 20 % der Verkaufsfläche des Discounters auch für das branchenübliche Begleitsortiment außerhalb der Nahversorgung nutzen zu dürfen, entspricht dem für die wöchentliche Aktionsware erforderlichen Flächenanteil der Discounterketten. Sie soll auch dem Getränkemarkt eröffnet werden. Klar vorherrschend bleibt allerdings das übliche Sortiment zur Nahversorgung mit Lebensmitteln.

Eine Steuerung durch die direkte Festsetzung oder den Ausschluss von Sortimenten oder Warengruppen erfolgt nicht. Vielmehr setzt der Bebauungsplan im Sondergebiet die Betriebstypen von Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittel-Discounter und Getränkehandel) fest, die fest mit einem an der Stelle städtebaulich vertretbaren Angebot von nahversorgungsrelevanten Sortimenten einhergehen und keine, die auf zentrenrelevante Angebote ausgerichtet sind.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Discounter von 1.270 m<sup>2</sup> soll bewirken, dass eine zeitgemäße bauliche Ausstattung und Gestaltung möglich ist und damit der Standort wettbewerbsfähig für die Zukunft ausgerichtet ist. Gleiches gilt für den Getränkemarkt. Größere Flächen sind weder von den derzeitigen Betreibern, noch von der Stadt gewünscht.

Die festgesetzte Definition von Verkaufsfläche, als vom Kunden betretbare Fläche innerhalb der Verkaufsgebäude, folgt der Rechtsprechung BVerwG 4 C 10.04 - Urteil vom 24. November 2005. „In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.“

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandel bewegt sich damit sowohl hinsichtlich der beabsichtigten Betriebsgröße, als auch der Warenangebote, in dem Rahmen, den die Fortschreibung 2018 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Teterow setzt. Sie ist städtebaulich vertretbar und insbesondere nicht mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Teterow oder anderer Gemeinden verbunden.

Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Bauherr oder einer der ansässigen und erweiterungswilligen Betreiber entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte.

Die vorhandene Mobilfunkanlage auf dem ehemals genutzten Schornstein soll in der dafür festgesetzten Fläche planungsrechtlich abgesichert werden. Das beinhaltet auch den Ersatz und Neubau, soweit dazu die ordnungsrechtlichen Grundlagen nachgewiesen werden können. Es handelt sich bei der Anlage um ein nicht störendes gewerbliches Vorhaben, dessen Funktion und Standort mit der Grundnutzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel vereinbar ist. Weitere nicht störende Gewerbebetriebe sind im Sondergebiet nicht zulässig.

## **Mischgebiet**

Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören ,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Teil der zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- alle Arten und Formen von Vergnügungsstätten, auch solche im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Begründung:

Das Mischgebiet soll in erster Linie dem nicht großflächigem Einzelhandel und Geschäfts- und Bürogebäuden dienen. Eine Steuerung von Betriebstypen, Warengruppen oder Sortimenten im Mischgebiet erfolgt nicht, weil der Standort nicht dazu geeignet ist, problematische Einzelhandelseinrichtungen oder -angebote zu entwickeln.

Die vorhandene Wohnnutzung soll nicht verdrängt werden. Das Angebot, Wohnraum zu errichten, soll auch für die neue Blockrandbebauung an der Bahnhofstraße gelten.

Im Rahmen der Offenheit einer Angebotsplanung sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig und an dieser Stelle im Stadtraum vertretbar.

Die Nutzungsausschlüsse folgen dem Steuerungsanspruch der Stadt, hier nur der Stadtlage angepasste Nutzungen unterzubringen. Dazu zählen Gartenbaubetriebe, Tankstellen (außer Elektrotankstellen) und Vergnügungsstätten aller Art und Formen nicht. Die Lage und der Zuschnitt des Mischgebietes und die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen beruhen auf einer gewollten städtebauliche Nutzungszonierung im Verhältnis zur nordwestlich angrenzenden Innenstadt einerseits, auf innenstadtferner gelegenen Randlagen andererseits.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Zulässige Grundflächenzahl im SO 'Großflächiger Einzelhandel': 0,8

Zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet: 0,8

Begründung:

Die gegenüber der Vorgängerplanung von 0,6 auf 0,8 erhöhte Grundflächenzahl ist der besonderen städtebaulichen Situation und Historie des Baugebietes geschuldet. Es handelt sich um einen angestammten, zwar innenstadtnahen, aber doch auch auf mobilisierte Kundschaft ausgerichteten Einkaufsstandort, geprägt durch ein hohes

Angebot an Stellplätzen. Die dortigen Freiflächen sind ganz überwiegend versiegelt und dienen als Stellplätze. Hinzu kommen zukünftig größere Gebäudegrundflächen.

Weder zum jetzigen Stand noch infolge der Planung ist aus dieser baulichen Dichte ein städtebaulicher Missstand abzuleiten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt. Die zulässige alte und möglicherweise hinzukommende Wohnbebauung befindet sich in einer städtischen, gewerblich geprägten und verkehrlich hoch frequentierten Mischlage, an die nicht die üblichen Maßstäbe eines Wohngebietes anzulegen sind. Eher stellt die Konzentration hochbaulicher und tiefbaulicher Nutzung die optimale Flächennutzung und eine gewisse städtebauliche Entlastung angrenzender Bereiche dar. Insofern bestehen gute städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für den Dichteanatz GRZ 0,8, der durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, insbesondere Stellplätze mit ihren Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden darf.

### **Firsthöhe (FH)**

Das Plangebiet ist höhenvermessen auf dem Bezugspunkt-System Normal-Höhen-Null (NHN). Die zulässige maximale Firsthöhe für Hauptanlagen innerhalb des Sondergebietes beträgt 26,00 m über NHN, was tatsächlichen Gebäudehöhen von max. 9,00 m entspricht. Die zulässige mindeste Firsthöhe für Hauptanlagen innerhalb des Mischgebietes beträgt 8,00 m, die maximale Firsthöhe beträgt 11,00 m (26,00 m bis 28,00 m über NHN).

#### **Begründung:**

Das Maß von maximal 26,00 m Firsthöhe über NHN räumt die Möglichkeit einer für großflächige Discounter üblichen Gebäudehöhe ein. Das Maß wird als für das Plangebiet und auch gegenüber dem umgebenden Stadtraum als konfliktfrei erachtet. Auf die Festsetzung einer Dachform oder -neigung wird verzichtet, weil diese an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich sind.

Das Maß von mind. 8 m bis max. 11 m Firsthöhe in Verbindung mit der vorgeschriebenen zulässigen Dachneigung steuert die Höhenentwicklung der zulässigen Blockrandbebauung an der Malchiner Straße so, dass sich daraus die herkömmliche Dimension der straßenbegleitenden Bebauung an dieser Stelle wieder ergeben kann. Diese Rekonstruktion von Blockrändern mit Gebäuden, die 2 oder 3 Vollgeschosse aufweisen, ist ein Planungsziel.

### **4.3 Bauweise**

Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäude mit einer Kantenlänge von mehr als 50 m zulässig bei Einhaltung der landesrechtlichen Abstandstiefen gegenüber Grundstücksgrenzen und Gebäuden.

Im Mischgebiet gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.



Begründung:

Im Sondergebiet ist die Zulässigkeit von Gebäuden in abweichender Bauweise mit einer Kantenlänge von größer 50 m die Voraussetzung für die Errichtung oder Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die Festsetzung ist daher erforderlich. Sie wird an dieser Stelle im Stadtraum für vertretbar erachtet.

Im Mischgebiet nimmt die geschlossene Bauweise die Struktur der üblichen Blockrandbebauung wieder auf und soll zu einer Neubebauung in gleicher Weise führen.

#### **4.4 Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien**

Im Sondergebiet ist eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Eine weitere überbaubare Fläche erstreckt sich über das Mischgebiet in das Sondergebiet hinein, gegliedert durch das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Entlang der Bahnhofstraße ist eine Baulinie zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Im Sondergebiet, innerhalb der überbaubaren Fläche, befindet sich das zur Erweiterung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung erforderliche Flächenpotential.

Die nördliche und die östliche Baugrenze im Sondergebiet verlaufen entlang der dort bestehenden hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke Malchiner Straße Nrn. 58, 60, 62, 64, 66 und 68. Daraus ergibt sich ein kleinteilig versetzter, unregelmäßiger Grenzverlauf gegenüber dem Sondergebiet, der kleine schlecht nutzbare Restflächen erzeugt. Unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände ist die festgesetzte überbaubare Grundfläche im heutigen Zuschnitt nicht völlig nutzbar, obgleich als überbaubare Fläche festgesetzt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Bebauung nicht gegen den Willen von Grundstücksnachbarn an die Grundstücksgrenze heranrücken kann. Nur wenn in gegenseitigen Einvernehmen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden und die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen bestehen, eröffnet sich die Möglichkeit der Grenzbebauung.

Die Festsetzung bewirkt, dass im Falle von entsprechendem Grunderwerb, Grenzbegradigung oder der externen Übernahme von Abstandsflächen, die vorhandenen Restflächen baulich genutzt werden könnten. Die nördliche und die östliche Baugrenze sind nach dem Willen der plangebenden Stadt kleinteiligen Befreiungen zur Überschreitung zugänglich, wenn die dafür ordnungs- und planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzungen ist zum einen die optimale Nutzung der Ressource Fläche im Plangebiet, zum anderen ist anzustreben, dass das Gebäude des großflächigen Einzelhandels eine abschirmende Wirkung gegenüber den Wohnhäusern an der Malchiner Straße entwickelt. Verkehrs- und Lieferlärm, Personen- und Fahrzeugbewegungen, Licht und Staub sollen möglichst auf der Süd- und Westseite

des Gebäudes gehalten werden, um die Nachbarschaft von Sondergebiet und bewohntem Mischgebiet (Malchiner Straße) städtebaulich vertretbar zu gliedern.

Eine Regelung zur Zulässigkeit von den landesrechtlichen Vorschriften abweichenden Maßen der Abstandstiefen wurde geprüft, jedoch verworfen. Der Plan soll zwar die Möglichkeit der kleinteiligen Neuordnung von Grundstücksgrenzen oder die Übernahme von Abstandsflächen berücksichtigen, im Grundsatz jedoch sollen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandstiefen gegenüber der Nachbarbebauung gewahrt bleiben.

Im Mischgebiet soll die Baulinie die Orientierung der Blockrandbebauung an der Kante zum Verkehrsraum verbindlich regeln, um die städtebaulich gewünschte baulich-räumliche Struktur herbeizuführen. Vom Straßenraum zurückfallende Fassaden sollen nicht zulässig sein. Die östliche Baugrenze verläuft entlang des vorhandenen Getränkemarktes im Sondergebiet, der sich nach Süden hin erweitern kann.

#### **4.5 Stellplätze zugunsten der Gebietsanlieger der 2. Änderung und private Verkehrsfläche**

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen sind als Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Der Standort ist auch auf automobiler Kundschaft ausgerichtet und braucht eine dementsprechende planungsrechtliche Flächenbereitstellung. Es ist für eine geordnete Gebietsentwicklung und -nutzung unabdingbar, dass die inneren Verkehrsflächen als gemeinsame Infrastruktur ausgebildet und unterhalten werden.

Die Fläche für Stellplätze und Verkehre soll insgesamt für den Standort gelten und seine Zugänglichkeit und Abwicklung für Kundenverkehre erleichtern. Das bedeutet, dass sich auch unterschiedliche Gebietseigner im Plangebiet auf einen Modus der gemeinschaftlichen Nutzung der Flächen einigen müssen. Dieser eigentumsrechtliche Eingriff wird als städtebaulich erforderlich und gegenüber den planungsbetroffenen Anliegern für maßstäblich und vertretbar erachtet. Eine abschließende planungsrechtliche Regelung in Form von Verkehrsbewegungs- und Abstellflächen erscheint nicht erforderlich, weil dies ein Übermaß an Regelung mit sich brächte.

#### **4.6 Festlegung der Einfahrtsbereiche**

Die Einfahrtsbereiche von den öffentlichen Erschließungsebenen Rosenstraße, Malchiner Straße und Bahnhofstraße in den Geltungsbereich zur Stellplatzanlage mit ihren inneren Fahrbeziehungen werden festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, weil ein verkehrlich hoch frequentierter Standort eine planungsrechtlich gesicherte Zu- und Abfahrtsituation benötigt. Die Zu-

und Abfahrten an der Malchiner Straße und der Bahnhofstraße erfolgen in Abhängigkeit von der dort bestehenden Verkehrsführung:

Malchiner Straße: Die Abfahrt vom Plangebiet kann nur nach rechts in die Malchiner Straße erfolgen, die Einfahrt kann nur als Rechtsabbieger von der Malchiner Straße erfolgen. Bahnhofstraße: Die Abfahrt vom Plangebiet kann nur nach rechts in die Bahnhofstraße erfolgen, die Einfahrt kann nur als Rechtsabbieger von der Bahnhofstraße erfolgen.

Rosenstraße: Zu- und Abfahrt können in beide Richtungen und aus beiden Richtungen erfolgen.

Aufgrund dieser Zwangspunkte (Zu- und Abfahrten nur aus bzw. in bestimmte Richtungen) ist die Sicherung der drei Gebietszugänge erforderlich, um den Verkehrsteilnehmern die Möglichkeit zu geben, von der gewünschten Richtung anzufahren und in die gewünschte Richtung abzufahren.

Die Änderung dieser verkehrlichen Grundsituation, mit dem Ziel der beidseitigen An- und Abfahrt von der Bahnhofstraße oder der Malchiner Straße und auch eine Fußgängerampel bzw. einer Querungshilfe an der Bahnhofstraße wären wünschenswert und sind Gegenstand tiefbaulicher Planungsüberlegungen, die unabhängig von dieser Bauleitplanung stattfinden. Aufgrund der langjährigen Erfahrung mit dem Standort Postviertel, wird eine Änderung der Verkehrsführung infolge der Umplanung zwar für wünschenswert, jedoch nicht für zwingend erforderlich erachtet. Die bestehende Situation beinhaltet noch Leistungsreserven für die Abwicklung zusätzlicher Verkehre, so dass keine städtebaulich zwingenden oder zur Gefahrenabwehr erforderlichen Regelungen zu treffen sind.

## **4.7 Versorgungsanlagen**

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

Begründung:

Die optische Wahrnehmbarkeit von selbständigen Solaranlagen und deren bauliches Erscheinungsbild kann mit erheblicher optischer Störwirkung über die eigentlichen Grundstücksgrenzen hinaus verbunden sein. Derartige Störungen, auch wenn diese nur subjektiv wahrgenommen würden, sollen ausgeschlossen werden. Der Nutzung für Solaranlagen stehen aber Gebäudeoberflächen zur Verfügung.

### **4.7.1 Löschwasserversorgung**

Es handelt sich um eine Bestandssituation mit gesicherter Löschwasserversorgung, die über Hydranten, die an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Teterow angeschlossen sind, erfolgt. Nach Auskunft der städtischen Feuerwehr kann der Löschwasserbedarf von mindestens 96 m<sup>3</sup> für einen Zeitraum von 2 Stunden im Postviertel auch weiterhin

durch die vorhandenen Hydranten gedeckt werden. Im Umkreis von höchstens 300 m stehen folgende Hydrantenstandorte zur Verfügung:

Bahnhofstraße 4:	H 80
Malchiner Straße 40:	H 150
Malchiner Straße 57:	H 150
Malchiner Straße 68:	H 150
Malchiner Straße 71 - 73:	H 150
Rosenstraße 7:	H 80
Rosenstraße / Malchiner Straße (am Bahnübergang):	H 200

## 4.8 Örtliche Bauvorschriften

### Dächer

Im Mischgebiet sind entlang der Bahnhofstraße gleichschenklige Satteldächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 25 bis 40 Grad in der Farbgebung rot, rotbraun, braun oder anthrazit vorgeschrieben, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 LBO M-V. Zudem sind durch die Firstrichtung parallel zur Straße traufständige Gebäude festgesetzt.

Begründung:

Die getroffene gestalterische Festsetzung für Gebäude ist erforderlich, um die gewünschte städtebauliche Struktur und auch Kubatur als örtliche Blockrandbebauung zu erzielen. Die Festsetzung orientiert sich an dem abgerissenen Gebäudebestand.

### Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Sie dürfen die auf dem Grundstück anzutreffende Gebäudehöhe nicht überschreiten. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

Begründung:

Gewerbebetriebe, insbesondere solche des Einzelhandels, sind darauf angewiesen, dass der Zugang zum Grundstück und die Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausreichend erkennbar sind. Diese Möglichkeit soll gewährleistet werden, ohne dass die Standorte freistehender Werbeanlagen im Detail vorgegeben sind. Die Grenze angemessener Werbung würde allerdings bei überdimensional hohen Anlagen überschritten oder wenn von ihnen aufgrund von Reflektionen oder wechselndem oder bewegtem Licht Störungen für die umgebende Wohnbebauung oder Verkehrsteilnehmer ausgehen würden. Diese Folgen sollen nicht eintreten.

## 4.9 Immissionsschutz

Im Altlastenkataster des Landkreises Rostock sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Landkreis Rostock verpflichtet ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung, ist Schallimmissionen ausgesetzt, die durch den Fahrzeugverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 104 hervorgerufen werden. Die einzelnen Konflikte, die sich aus der Sicht des Schallschutzes möglicherweise ergeben, wurden in der Ursprungssatzung Bebauungsplan Nr. 40, auf Grundlage der „Lärminderungsplanung Stadt Teterow“ berücksichtigt. Die dort getroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit für den Bereich des Mischgebietes, das in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 festgesetzt ist. Der durch die Lärmpegelbereiche III und IV betroffene Bereich des Sondergebietes ist frei von jeglicher hochbaulicher Bebauung und als Stellplatzfläche festgesetzt. In Bezug auf das betroffene Mischgebiet wurde ausgeführt:

"Demnach werden durch den Gesamtverkehr die Orientierungswerte gemäß DIN 18005/1, Beiblatt 1, von tagsüber 60 dB(A) im straßennahen Bereich vor der ersten Gebäudereihe an der Bahnhofstraße ... von 3 bis zu 12 dB(A) überschritten (jeweils bestimmt in 4 m Höhe). Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) finden sich noch im Bereich bis ca. 10 m Grundstückstiefe. Die dichte straßennahe Bebauung wirkt auf die rückwärtigen Bereiche schallabweisend, so dass hier Überschreitungen der Orientierungswerte nicht vorhanden sind. ...

Die nächtlichen Orientierungswerte von 50 dB(A) werden im inneren Bereich, in dem es auch tagsüber zu keiner Überschreitung kommt, eingehalten. In den übrigen straßennahen Bereichen der Bahnhofstraße ... liegen jedoch Überschreitungen von 3 bis 15 dB(A) - d. h. Schallimmissionen bis 65 dB(A) - vor."

Bei den vorhandenen und zukünftig möglichen Nutzungen handelt es sich von der Zweckbestimmung her grundsätzlich nicht um störanfällige Einrichtungen. Die Verträglichkeit zwischen lärmemittierenden Anlagen auf der einen Seite und gegenüber Lärm schutzbedürftigem Wohnen auf der anderen Seite ist aufgrund des derzeit vorhandenen Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzung grundsätzlich als gegeben und erreichbar anzusehen. Wesentliche Veränderungen der Verkehrslärmsituation aufgrund der als zulässig bestimmten Nutzungen im Geltungsbereich sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung sollten Regelungen im Detail den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des o. g. Gutachtens vorbehalten bleiben.

Als Ergebnis der o. g. lärmtechnischen Untersuchung werden die ermittelten Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, bezogen auf den Nachtzeitraum in der Planzeichnung dargestellt. Im Text (Teil B) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich	maßgebender Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R' <sub>w</sub> , res in dB	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Daneben ist gemäß der gutachterlichen Empfehlung festgesetzt, dass zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten der 1. Baureihe im Abschnitt 'Bahnhofstraße' schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die den Schallschutz betreffenden Anforderungen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, nachzuweisen.

#### 4.10 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Aufgrund dessen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Auf der Stellplatzanlage sind mindestens 8 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Empfehlung: Hainbuche [*Carpinus betulus*], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe). Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind. Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den teilweise angrenzenden Gehölzflächen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den angrenzenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in

Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### 4.11 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

### 5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
SO 'Großflächiger Einzelhandel'	8.550	88,0
Mischgebiet (MI)	1.123	11,6
Fläche für Versorgungsanlagen	34	0,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.707</b>	<b>100,0</b>

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer der im Plangebiet gelegenen Flächen.

### 6. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung, in ihrer Sitzung am 26. September 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 29.10.2018

  
 .....  
**Andreas Lange**  
**(Bürgermeister)**