

Stadt Tessin



Bebauungsplan Nr. 15 „Am Recknitzpark“

Begründung zur Satzung

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./BDLA

Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow

Tel.: 039957/ 251-0, Fax: 039957/ 251-25

info@la-pulkenat.de

Bearbeitung: Tammo Strobl

Stand: 05.08.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
2	Geltungsbereich der Planung, Plangrundlagen	4
3	Ziele der Planung	6
4	Begründung für die Aufstellung des B-Plans und die Art des Bauleitplanverfahrens	6
5	Inhalte der Planung	10
6	Übergeordnete Planungen	12
6.1	Überörtliche Planungen	12
6.2	Örtliche Planungen	13
7	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation	14
7.1	Aktuelle Flächennutzung, Biotop- und Nutzungstypen	14
7.2	Geologie, Boden und Relief.....	19
7.3	Hydrologie	20
7.4	Angrenzende Nutzungen	20
7.5	Schutzgebiete und -objekte	22
7.5.1	Geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht.....	22
7.5.2	Geschützte Bereiche nach Denkmalschutzrecht	22
7.5.3	Geschützte Bereiche nach Wasserhaushaltsrecht	22
7.6	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	23
8	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	23
8.1	Verkehrliche Erschließung	23
8.2	Ver- und Entsorgung	26
9	Begründung zu Festsetzungen im Einzelnen	29
9.1	Art der baulichen Nutzung	29

9.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Gebäudehöhe.....	29
9.3	Bauweise.....	30
9.4	Grünordnung/ Ökologie	30
10	Hinweise zur Umsetzung der Planung.....	31
11	Kosten	35
12	Auswirkungen des Vorhabens	35
13	Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	37
14	Gesetzlich geschützte Bäume	38
15	Artenschutz.....	40
16	Quellenverzeichnis.....	44

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes	4
Abb. 2:	Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (September 2019)	15
Abb. 3:	Luftbild vom Plangebiet (September 2016)	16
Abb. 4:	Luftbild vom Plangebiet (Juni 2018).....	16
Abb. 5 u. 6:	Blick in östliche/ südöstliche Richtung auf die Ackerflächen des Plangebietes (Flurstücke 467 und 468), im Hintergrund die östlich benachbarten gewerblich genutzten Flächen und rechts das Wohngebiet „Am Spälbarg“	17
Abb. 7 u. 8:	Blick Richtung Norden (Bild links) und Richtung Südwesten (Bild rechts) auf die als Wiese und für den Gemüseanbau genutzten Flächen des Plangebietes (Flurstücke 6 und 4/4).....	17
Abb. 9 u. 10:	Gartenbauliche Nutzungen am westlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 4/4)	17
Abb. 11 u. 12:	Fahrspur, ruderales Staudenfluren und artenarmer Zierrasen im nördlichen Teil des Plangebietes (Bild links: Blick Richtung Süden, Bild rechts: Blick Richtung Westen).....	18
Abb. 13 u. 14:	Gebäude und gärtnerisch genutzte Flächen mit Obstbäumen im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Bild rechts: im Vordergrund ruderales Staudenflur).....	18

Abb. 15 u. 16: Ruderale Staudenfluren im westlichen Teil des Plangebietes; an zahlreichen Stellen wurden Gartenabfälle abgelagert (Bild rechts)	18
Abb. 17 u. 18: Westlicher Rand des Plangebietes (Flurstück 7/7); Bild links: im Hintergrund durchgewachsene Buchenhecke; Bild rechts: dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 7/5 benachbarte Rasenfläche, rechts Buchenhecke	19
Abb. 19: Nordwestlicher Rand des Plangebietes (Flurstück 3/5, im Hintergrund B 110).....	19
Abb. 20: Geplante Gestaltung der Zufahrt zum Gebiet des B-Plans Nr. 15 am östlichen Rand des Geländes des Nahversorgungszentrums Tessin-West	25
Abb. 21: Geplante Gestaltung des Fuß-/Radweges im Nordwesten des Plangebietes (rote Fläche)	26
Abb. 22: Stammschaden am Baum Nr. 43	39
Abb. 23: Fläche für die Artenschutzmaßnahme CEF3	43

Anlagen

1. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (BERG 2019)
2. Schalltechnische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 15 (öko-control GmbH 2019)
3. Schallimmissionsprognose im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Tessin West“ (öko-control GmbH 2018)

1 Anlass

Die Stadt Tessin ist seit einiger Zeit mit einer starken Wohnraumnachfrage konfrontiert, dies betrifft vor allem Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Interessenten kommen vor allem aus der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch aus den Gemeinden des Amtes Tessin. Eine Abschwächung der Nachfrage ist für die nächsten Jahre nicht in Sicht.

Um zur Bedarfsdeckung beizutragen, sollen in einem rund 4,46 ha großen Plangebiet im nordwestlichen Teil Tessins ca. 37 Baugrundstücke ausgewiesen werden. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Recknitzpark“ erforderlich.

Im Gebiet des zuletzt für die Schaffung von Wohnbauflächen aufgestellten B-Plans Nr. 13 „Am Spälberg“, der im Herbst 2017 genehmigt wurde, sind die 42 Baugrundstücke bereits alle verkauft und zum größten Teil bebaut. Flächen im baurechtlichen Innenbereich stehen für die Deckung der Nachfrage nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Gebiet des B-Plans Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Tessin-West“; dort entstehen zurzeit ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter und verschiedene andere Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen.

2 Geltungsbereich der Planung, Plangrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst in der Gemarkung Klein Tessin in der Flur 1 die Flurstücke 1/7 (teilweise), 1/8 (tlw.), 3/2, 3/4, 3/5, 4/4, 6 (tlw.), 7/2, 7/7 und 37 (tlw.) sowie in der Gemarkung Tessin in der Flur 6 die Flurstücke 467, 468 (tlw.) und 472/2 (tlw.).

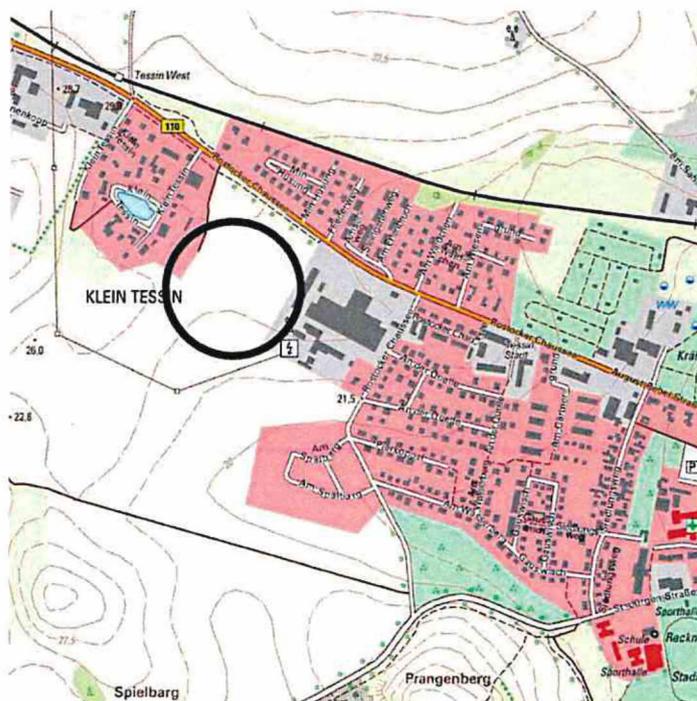


Abb. 1: Lage des Plangebietes (© GeoBasis-DE/ M-V 2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plans) wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bundesstraße B 110 (Rostocker Chaussee) und im Norden bzw. Nordosten die südliche Grenze des B-Plans Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Tessin-West“,
- im Osten durch das Flurstück 473/5 (Ackerfläche),
- im Süden durch Ackerflächen der Flurstücke 37 und 468,
- im Westen durch den Rand der Ortslage Klein Tessin.

Die Stadt Tessin verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan (F-Plan). Der F-Plan befindet sich aber im Aufstellungsverfahren. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Vorentwurf und zum Entwurf des F-Plans wurden bereits durchgeführt. Bei der Sitzung der Stadtvertretung Tessin am 04.04.2019 wurden Änderungen am Entwurf des F-Plans beschlossen. Der aktuelle Entwurf des F-Plans stimmt mit den Planungen des B-Plans Nr. 15 überein und sieht für den Plangeltungsbereich die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor.

Das Verfahren zur Aufstellung des F-Plans wird aus organisatorischen Gründen etwas zeitversetzt zum Verfahren des B-Plans Nr. 15 durchgeführt. An dem Umstand, dass der Zeitpunkt des aktuellen Entwurfsbeschlusses des F-Plans deutlich vor dem Beginn des Bauleitplanverfahrens für den B-Plan Nr. 15 lag, wird deutlich, dass erst die Überlegungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Stadt Tessin existierten und daraus dann der B-Plan Nr. 15 entwickelt wurde. Für den Zeitraum Frühjahr/Sommer 2020 ist die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum aktuellen Entwurf des F-Plans gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Die weitere Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Tessin im Rahmen des Flächennutzungsplans und die Planungen des B-Plans Nr. 15 wurden vor Beginn des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 15 mehrfach mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, dem Landkreis Rostock (Amt für Kreisentwicklung) und den relevanten Versorgungsunternehmen vorabgestimmt.

Grundlage der Planzeichnung ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau (Rostock) vom 24.09.2019.

Bestandteile des B-Plans Nr. 15 sind naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (BERG 2019) und eine schalltechnische Stellungnahme des Büros öko-control GmbH. Diese Unterlagen sind der Begründung als Anlagen beigelegt. Wichtige Aussagen der saP und der schalltechnischen Stellungnahme wurden in die Begründung zum B-Plan übernommen.

Als Anlage 3 der Begründung zum B-Plan Nr. 15 beigelegt ist auch die 2018 im Rahmen des benachbarten B-Plans Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Tessin-West“ erarbeitete Schallimmissionsprognose (öko-control GmbH 2018). Grund dafür ist, dass die Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 14 wesentliche, für die Tatsachenfeststellung des B-Plans Nr. 15 relevante Sachverhalte enthält. Die schalltechnische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 15 baut auf der Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 14 auf.

3 Ziele der Planung

Für den B-Plan Nr. 15 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung von sechs Teilflächen als reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO,
- Schaffung von ca. 37 Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser,
- Herstellung von Erschließungsstraßen mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B 110 am östlichen Rand des Geländes des Nahversorgungszentrums Tessin-West,
- Erhaltung bzw. Schaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen,
- teilweise Umverlegung der vom Dorfteich Klein Tessin kommenden, unterirdischen Vorflutleitung 19/12a.

4 Begründung für die Aufstellung des B-Plans und die Art des Bauleitplanverfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

Die Anwendung der zur Erleichterung des Wohnungsbaus geschaffenen Regelung des § 13b BauGB ist für das Vorhaben in Tessin angemessen.

Wie bereits dargestellt, besteht in Tessin seit einigen Jahren eine große Nachfrage nach Wohnraum, besonders nachgefragt werden Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (EFH). Der Bedarf kann durch die Bebauung von Baulücken im baulichen Innenbereich nicht gedeckt werden. Auch in den Ortsteilen sind nur vereinzelt Baulücken vorhanden. Ebenso wenig stehen im Hauptort Tessin größere Flächen zur Verfügung, die sich mit Blick auf die im B-Plan Nr. 15 geplanten Wohnnutzungen für eine Umnutzung und Erneuerung bebauter bzw. ehemals bebauter Gebiete eignen würden.

Innerhalb kurzer Zeit wurden sämtliche Baugrundstücke für EFH in dem 2017 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 13 „Am Spälbarg“ veräußert und bebaut. Für den B-Plan Nr. 15 liegen bereits Reservierungen für alle Baugrundstücke vor.

Interesse an Bauplätzen besteht vor allem im Hauptort Tessin. Interessierten ist vor allem an Baugrundstücken in geringer Entfernung zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen gelegen. In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur sind dies beim B-Plan Nr. 15 die Bundesstraße B 110 und die Regionalbahnstrecke Rostock - Tessin (Haltepunkt Tessin West). Der Haltepunkt ist Luftlinie rund 350 m vom Rand des Gebietes des B-Plans Nr. 15 entfernt. Das Gebiet des B-Plans Nr. 15 wird straßenverkehrlich über das im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Tessin-West (NVZ) an die B 110 (Rostocker Chaussee) angebunden. Mit dem NVZ wird sich nach der Fertigstellung ein Komplex von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsunternehmen in unmittelbarer Nähe zum Gebiet des B-Plans Nr. 15 befinden, wodurch u. a. die Deckung mit

Waren (vor allem) des täglichen Bedarfs gesichert ist. Vom Plangebiet ebenfalls nicht weit entfernt sind z. B. die Schulen Tessins (Grundschule und Regionalschule), die Sportanlagen und das Naturfreibad „Tessiner Südsee“.

In der Planungsregion Rostock hat Tessin die Funktion eines Grundzentrums. Das Oberzentrum Rostock liegt näher an Tessin als die Mittelzentren Bad Doberan, Güstrow und Teterow. Bestandteil der regionalen Raumplanung ist auch die Siedlungsachse Rostock – Tessin. Als Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum soll die Stadt Tessin gemäß der Zielstellung der Raumordnung und Landesplanung in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihren teilräumlichen Verflechtungsbereich erfüllen zu können.

Der Stadt Tessin ist es in den vergangenen Jahren gelungen, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren. Zwischen 2011 und 2017 betrug die Differenz zwischen niedrigster und höchster Einwohnerzahl lediglich 67 Einwohner. Zuletzt war ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen (von 3.855 in 2016 auf 3.880 in 2017).

Tessin hat sich im Laufe vieler Jahre zu einem attraktiven Wohnstandort mit guter Infrastrukturausstattung und eigener Anziehungskraft entwickelt.

Der Neubau von Einfamilienhäusern geht einher mit dem Rückbau von Wohnungen in Geschosswohnungsbauten. Die Stadt Tessin orientiert sich damit vor allem am Ersatz- und Neubedarf der ortsansässigen Bevölkerung, der sich auf qualitativ anspruchsvolleren Wohnraum und privates Wohneigentum bezieht.

Für die Schaffung eines neuen Wohngebietes bietet sich das an die Ortslage Klein Tessin und an das im Bau befindliche Nahversorgungszentrum Tessin-West angrenzende Plangebiet in besonderem Maße an. Eine straßenverkehrliche Anbindemöglichkeit an die B 110 (Rostocker Chaussee) ist gegeben.

Wie am Entwurf des F-Plans vom 04.04.2019 und am B-Plan Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Tessin-West“ deutlich wird, orientiert sich die Stadt Tessin in ihrer weiteren Siedlungsentwicklung langfristig Richtung Westen. Die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung Richtung Süden und Osten sind bedingt durch das Recknitztal und andere naturräumliche Gegebenheiten (z. B. Prangenberg) sehr begrenzt. Richtung Norden sind die Entwicklungsmöglichkeiten aus naturräumlichen Gründen (tlw. Niedermoor) und aus Gründen der straßenverkehrlichen Erschließung ebenfalls eingeschränkt.

Das Gebiet des B-Plans Nr. 15 eignet sich auch deshalb sehr gut, da sich die Flächen überwiegend im Eigentum der Stadt Tessin befinden und sich die Erschließung relativ kurzfristig erreichen lässt. Die Erschließung und der Verkauf von Wohnbaulandflächen durch die Stadt Tessin haben sich in der Vergangenheit als erfolgreich erwiesen.

Der Auswahl des Gebietes für den B-Plan Nr. 15 vorausgegangen sind positive Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock und dem Landkreis Rostock (Amt für Kreisentwicklung).

Langfristig kommt für eine Wiederbebauung unter Umständen auch der Bereich nördlich des Tessiner Bahnhofs in Betracht. Dieser am nördlichen Stadtrand gelegene, ehemals mit mehreren Gebäuden bebaute und stark versiegelte Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes kann allerdings aufgrund der vormaligen Nutzung nur mit einem deutlich größeren Kosten- und Zeitaufwand erschlossen werden, wodurch eine Vermarktung erschwert wird. Eine große, teilweise genutzte Halle ist an diesem Standort noch vorhanden. Hinzu kommt, dass dieses Gebiet aufgrund von Ausprägung und Nutzung der benachbarten Flächen (z. B. westlich und öst-

lich angrenzende gewerblich genutzte Flächen) für eine Konzentration von Wohnnutzung weniger attraktiv bzw. geeignet ist. Die Stadt Tessin hat sich deshalb entschieden, dieses Gebiet langfristig zu einem Mischgebiet zu entwickeln und diese Entscheidung im Entwurf des F-Plans dokumentiert.

Mit der Anwendung des § 13b BauGB und somit einem beschleunigten und infolgedessen auch kostengünstigeren Bauleitplanverfahren soll mit dem B-Plan Nr. 15 zur schnellen Deckung des vor allem von jungen Familien erwirkten Bedarfs an erschwinglichen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser beigetragen werden. Der Abwanderung in andere Regionen und Bundesländer soll so entgegengewirkt werden.

Die in § 13b aufgeführten Bedingungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind wie folgt erfüllt:

- Mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von 9.696 m² liegt dieser Wert im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 unter der Obergrenze von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB.
- Der B-Plan Nr. 15 weist reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO aus und erfüllt somit auch die Vorgabe des § 13b BauGB, dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden muss.
- Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 umfasst eine Fläche, die sich, wie im § 13b BauGB vorgegeben, an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Es handelt sich hier um die Ortslage Klein Tessin und das Nahversorgungszentrum Tessin-West.
- Durch den B-Plan Nr. 15 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Diese Bedingung von § 13a Abs. 1 BauGB, die entsprechend für § 13b BauGB gilt, ist somit erfüllt.
- Außerdem liegen beim B-Plan Nr. 15 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor und es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die nächstgelegenen internationalen Schutzgebiete liegen beide rund 1 km südlich vom Plangebiet entfernt (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ und Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“). Negative Auswirkungen auf diese beiden Schutzgebiete sind durch die Planungen des B-Plans Nr. 15 nicht zu befürchten.

Die Anwendung des § 13b BauGB setzt generell nicht voraus, dass es sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Wie u. a. ARNDT & MITSCHANG (2017) darstellen, beziehen sich die Bedingungen, an die die Anwendung des § 13b BauGB geknüpft sind, lediglich auf die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche, die Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen und darauf, dass sich der Geltungsbereich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die aufgeführten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen, um von den Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens Gebrauch machen zu können.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei der Durchführung eines B-Plans gemäß § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Wie der Stadt Tessin bei der Beratung am 16.12.2019 in Bad Doberan mitgeteilt wurde, wird diese Einschätzung vom Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock geteilt.

Die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB wird u. a. durch folgende Quellen gestützt:

- Aus: Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs

Bekanntmachung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern vom 29.11.2017 – VIII-550-00000-2016/ 002-038

„§ 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB bestimmt für Bebauungspläne nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Dies gilt auch für das Verfahren nach § 13b BauGB.“ (Kap. 3.6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB), Gliederungspunkt 3.6.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens)

- Aus: Bebauungspläne nach § 13b BauGB

Arndt, M. & S. Mitschang (2017), Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) 2017, S. 737 – 749.

„Sind die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt, werden alle formellen wie materiellen Erleichterungen gewährt, die § 13a BauGB bietet. Diese umfassen einen möglichen Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, die Beschränkung der Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange, den Verzicht auf die Durchführung der Umweltprüfung, die Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, der Erstellung des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung, die Berichtigung des Flächennutzungsplans sowie die sog. „Ausgleichsfiktion““. (Kap. IV. Gewährte Erleichterungen)

„Die Ausgleichsfiktion bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wurde von der Planungspraxis schon bei ihrer Einführung wohlwollend zur Kenntnis genommen. Sie gilt fortan auch für Flächen, die von einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB erfasst werden. Zwar ist die Rechtsfolge des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB

nur auf im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne, die eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzen, beschränkt (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Da § 13b BauGB aber nur anwendbar ist, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt, greift die Ausgleichsfiktion auch hier.“ (Kap. 3. Ausgleichsfiktion)

- Aus: Baurecht für die Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Jens Meißner, Wolters Kluwer Deutschland GmbH (08/2018)

„Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b sind eventuell berührte Umweltbelange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts. Ebenfalls entbehrlich ist die Ermittlung von durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft, da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgrund des Verweises auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anwendbar ist. Unberührt bleiben aber wie bei § 13a BauGB ggf. betroffene Regelungen zum Arten- und Biotopschutz.“ (Kap. 4.2 Umweltbelange)

- Aus: Beschleunigtes Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB

Prof. Dr. jur. Christian W. Otto, TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung, FG Bau-, Planungs- und Umweltrecht, Material zum Vortrag am 11.06.2018, Kurs 43118 „Umweltprüfung und Umweltbericht“ vom 11. - 13.06.2018 des Instituts für Städtebau Berlin

„Beschleunigungen von Bauleitplanverfahren ermöglichen die §§ 13, 13a und 13b BauGB. Beschleunigt werden diese Verfahren, weil der planenden Gemeinde Erleichterungen im Verfahrensablauf gewährt werden, ohne dass die Anforderungen an die Abwägung gem. §§ 1 Abs. 7, 1a BauGB gemindert würden. Die Beschleunigungseffekte sind vornehmlich in § 13 Abs. 2 BauGB geregelt. Diese umfassen

- [...],
- die sog. "Ausgleichsfiktion". (Kap. 1 Beschleunigungen im Bauleitplanverfahren)

„Die Neuregelung schafft die Möglichkeit, im Außenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern oder zu ergänzen ohne frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), ohne Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), ohne Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB) und ohne Anpassung an den Flächennutzungsplan (§ 8 BauGB). Die Verfahrenserleichterungen entsprechen denen des § 13a BauGB.“ (Gliederungspunkt a) Neuregelung)

5 Inhalte der Planung

Im Plangeltungsbereich ist die Schaffung von ca. 37 Baugrundstücken zur Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Der Bebauungsplan ermöglicht auf den geplanten Baugrundstücken eine Überbauung von maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche (Grundflächenzahl GRZ 0,4).

Im B-Plan wird festgesetzt, dass die Wohngebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise in offener Bauweise (Einhalten eines Abstandes zwischen den Gebäuden) errichtet werden.

Der B-Plan sieht die Herstellung von Erschließungsstraßen mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vor. Wie bereits dargestellt, erfolgt über das entstehende Nahversorgungszentrum die Anbindung an die Bundesstraße B 110. Für die Haupterschließungsstraßen ist die Anlage von Fußwegen vorgesehen. Kleinere Straßen und Stichwege sollen von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern gemeinsam genutzt und deshalb als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Angaben zu den Regelquerschnitten der Straßen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gestaltung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend den gültigen Vorschriften. Die Erschließungsstraßen können von Müllfahrzeugen, Feuerwehrfahrzeugen etc. problemlos befahren werden.

Die geplanten Wendeanlagen am Ende der Planstraßen B und C entsprechen den rechtlichen Vorgaben (Wendekreis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, RAS06, Bild 58).

Der B-Plan weist mehrere private und öffentliche Grünflächen verschiedener Zweckbestimmungen aus.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine rund 906 m² große private Grünfläche vorgesehen; sie dient den Bewohnern angrenzender Grundstücke aktuell für die gärtnerische Nutzung (Flurstücke 4/1 und 4/2). Dies soll auch so bleiben, da die bebauten Flurstücke selbst nur eine geringe Größe haben.

Im östlichen Teil dieses Bereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Diese steht für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung, da die Orientierungswerte in Bezug auf Lärm, die sich aus der TA Lärm bzw. der DIN 18005 ergeben, durch die Aktivitäten auf dem benachbarten Gelände des Nahversorgungszentrums (NVZ) überschritten werden (vgl. hierzu auch die Planzeichnung und die schalltechnische Stellungnahme der öko-control GmbH vom 12.12.2019, Anlage der Begründung zum B-Plan).

Der Teil des Flurstücks 6, der im Westen im Plangebiet liegt (ca. 1.468 m²), ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ festgesetzt. Diese private Grünfläche möchte der Eigentümer, dessen Eigenheim sich im westlichen Teil des Flurstücks 6 befindet, weiterhin und langfristig als Garten nutzen; eine Bebauung schließt er aus.

Die langgestreckte, öffentliche Grünfläche im Südwesten des Plangebietes, die von der Planstraße B gequert wird, wird für den umzuverlegenden Vorfluter 19/12a benötigt. Sie wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Trasse für Vorfluter“ ausgewiesen (je 14 m breit, Größe zusammen ca. 1.110 m²).

Die unterirdische Vorflutleitung 19/12a, die zum Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ gehört, verläuft bislang gradlinig durch das Plangebiet, soll aber im Hinblick auf eine bessere Flächennutzbarkeit umverlegt werden.

Auch das Flurstück 467 im Norden des Plangebietes steht teilweise nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung, da die Orientierungswerte in Bezug auf Lärm, die sich aus der TA Lärm bzw. der DIN 18005 ergeben, durch die Aktivitäten auf dem benachbarten Gelände des Nahversorgungszentrums (NVZ) überschritten werden (vgl. Planzeichnung und die schalltechnische Stellungnahme der öko-control GmbH vom 12.12.2019, Anlage der Begründung zum B-Plan). Ein Teil dieses Flurstücks 467 wird deshalb als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen (ca. 3.440 m²). Einen Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ möchte die Stadt Tessin für die Anlage eines Spielplatzes

nutzen. Den genauen Standort möchte die Stadt Tessin zu einem späteren Zeitpunkt festlegen.

Am nördlichen Rand des Flurstücks 467 soll zwecks optischer Abschirmung des NVZ und aus Artenschutzgründen eine 5 m breite und rund 130 m lange freiwachsende Hecke aus heimischen Laubsträuchern angelegt werden. Südlich daran angrenzend entsteht ebenfalls aus artenschutzrechtlichen Gründen eine rund 2.210 m² große extensiv genutzte Grünfläche (vgl. jeweils Kap. 15).

Zur Schaffung von Baurecht werden gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den übrigen Teilflächen reine Wohngebiete ausgewiesen; reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen (vgl. dazu Kap. 9.1).

Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein rund 1.250 m² großer Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Dort sollen ein Regenrückhaltebecken, eine Abwasserpumpstation und eine Trafostation untergebracht werden.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Flächengrößen:

Wohnbauflächen (reine Wohngebiet):	24.241 m ²
Straßenverkehrsflächen:	8.353 m ²
Grünflächen	7.998 m ²
Flächen für Naturschutzmaßnahmen	2.785 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen:	<u>1.254 m²</u>
Gesamtfläche:	44.631 m ²

Die Größen der Baugrundstücke liegen überwiegend zwischen rund 500 m² und rund 760 m². Im nordwestlichen Teil des Plangebietes steht ein größeres Grundstück (ca. 1.350 m²) zur Verfügung.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Überörtliche Planungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den B-Plan Nr. 15 sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27.05.2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R-LVO M-V vom 22.08.2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Das für Tessin gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) „Mittleres Mecklenburg/ Rostock“ von 2011 weist Tessin als Grundzentrum aus. Zum Nahbereich zählen die acht Gemeinden des Amtes Tessin. Gemäß LEP sollen zentrale Orte überörtliche Bündlungsfunktionen übernehmen und als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, Versorgung, Siedlungsentwicklung, kulturellen, Bildungs-, sozialen und Sportinfrastruktur sowie der Verwaltungsinfrastruktur vorrangig gesichert und ausgebaut werden.

Tessin gehört somit zu den Entwicklungsschwerpunkten im ländlichen Raum, die als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis gelten. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Tessin ist gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (4) Endpunkt der Siedlungsachse Rostock – Tessin.

Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm (LEP), Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2) zu konzentrieren.

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Einstufung kann die Stadt Tessin über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebietes weisen gemäß den Angaben des Geoportals des Landes M-V (GAIA MV) Wertzahlen zwischen 40 und 52 auf (<http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff 02.09.2019). Bezüglich einer möglichen Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 (LEP-Programmsatz Z 4.5 (2) Sicherung bedeutsamer Böden) durch die neuen Wohnbauflächen ist keine Raumbedeutsamkeit zu erwarten, da das Plangebiet eine Größe von weniger als 5 ha aufweist.

Ausführungen zu den LEP-Programmsätzen 4.1 (1) „Bauflächen reduzieren“ und Z 4.1 (5) „Vorrang der Innenentwicklung“ wurden bereits in Kapitel 4 gemacht.

Durch das RREP gibt es weiterhin folgende Festlegungen für das Gebiet der Stadt Tessin:

- Für das Plangebiet und Flächen darüber hinaus ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend RREP-Programmsatz G 3.1.4 ausgewiesen.
- Das Plangebiet ist Bestandteil eines großräumigen Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Die aktuelle Fassung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans (GLRP) „Mittleres Mecklenburg/ Rostock“ (LUNG 2007) trifft für das Plangebiet und dessen direktes Umfeld keine Aussagen.

6.2 Örtliche Planungen

Angaben zum Flächennutzungsplan wurden bereits im Gliederungspunkt 2 gemacht.

Ein fertiger Landschaftsplan existiert für die Stadt Tessin nicht. Der Landschaftsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan erstellt und befindet sich in der Erarbeitung. Der gegenwärtige Arbeitsstand sieht für das Planungsgebiet keine Maßnahmen/ Planungen vor.

7 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

7.1 Aktuelle Flächennutzung, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Feststellung der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde am 03.09.2019 eine Geländebegehung durchgeführt.

Im Plangebiet kommen folgende Biotop- und Nutzungstypen vor:

• Lehacker	31.380 m ²
• ruderales Staudenflur frischer Mineralstandorte	4.339 m ²
• Zierrasen, Frischgrünland	4.170 m ²
• Hausgarten	2.601 m ²
• Gehölzfläche (Strauchgruppe, Hecke)	428 m ²
• Gemüsebeet	409 m ²
• Schotterfläche	173 m ²
• Gebäudefläche	163 m ²
• Asphalt-, Betonfläche	29 m ²

An zahlreichen Stellen innerhalb der ruderalen Staudenfluren wurden Gartenabfälle abgelagert. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um Obstbäume. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind benachbart zur B 110 Gewöhnliche Robinien vorhanden. Bei der länglichen Gehölzfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes handelt es sich um eine durchgewachsene Buchenhecke. Die anderen beiden Gehölzflächen bestehen aus Brombeere und Sanddorn.

Die folgende Abbildung zeigt die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes im September 2019.

siehe nächste Seite

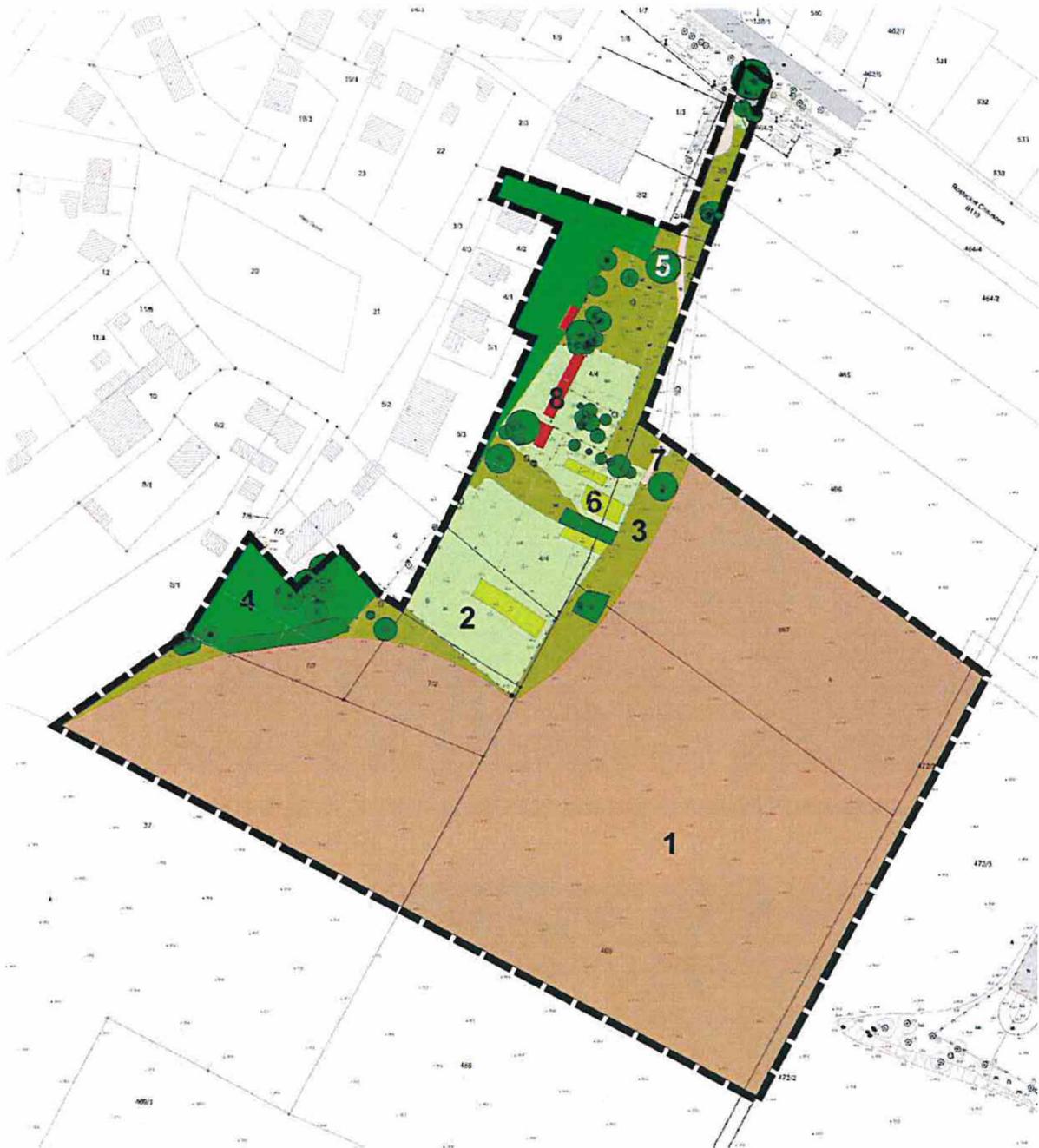


Abb. 2: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (September 2019)

Legende:

1 = Lehacker, 2 = Zierrasen, Frischgrünland, 3 = rudere Staudenflur frischer Mineralstandorte, 4 = Hausgarten, 5 = Einzelbaum, Strauchgruppe, 6 = Gemüsebeet, 7 = Schotterfläche, 8 = Gebäude, Grau = Asphalt-, Betonfläche

Die folgenden Luftbilder zeigen das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung im September 2016 und im Juni 2018.

siehe nächste Seite

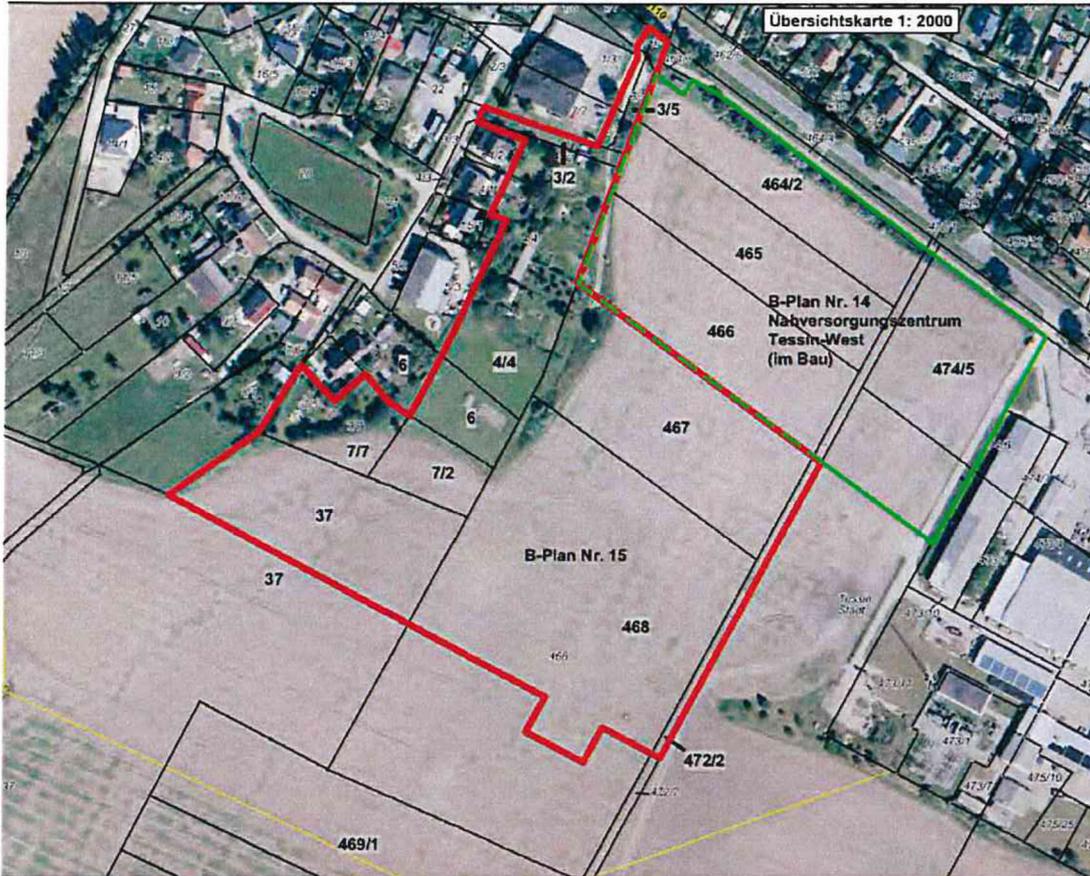


Abb. 3: Luftbild vom Plangebiet (September 2016, Quelle Luftbild: © GeoBasis-DE/ M-V 2019)

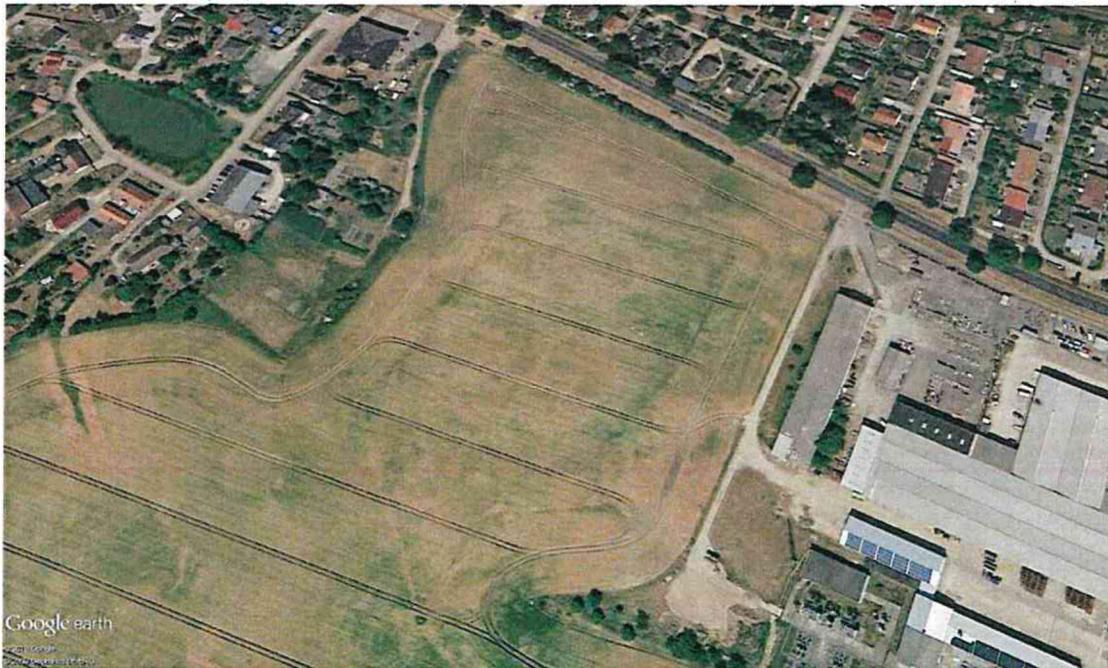


Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (Juni 2018, Google Earth Pro 2019)

Die folgenden Fotos zeigen das Plangebiet und seine Umgebung am 03.09.2019.



Abb. 5 u. 6: Blick in östliche/ südöstliche Richtung auf die Ackerflächen des Plangebietes (Flurstücke 467 und 468), im Hintergrund die östlich benachbarten gewerblich genutzten Flächen und rechts das Wohngebiet „Am Spälbarg“



Abb. 7 u. 8: Blick Richtung Norden (Bild links) und Richtung Südwesten (Bild rechts) auf die als Wiese und für den Gemüseanbau genutzten Flächen des Plangebietes (Flurstücke 6 und 4/4)



Abb. 9 u. 10: Gartenbauliche Nutzungen am westlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 4/4)



Abb. 11 u. 12: Fahrspur, rudere Staudenfluren und artenarmer Zierrasen im nördlichen Teil des Plangebietes (Bild links: Blick Richtung Süden, Bild rechts: Blick Richtung Westen)



Abb. 13 u. 14: Gebäude und gärtnerisch genutzte Flächen mit Obstbäumen im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Bild rechts: im Vordergrund rudere Staudenflur)



Abb. 15 u. 16: Rudere Staudenfluren im westlichen Teil des Plangebietes; an zahlreichen Stellen wurden Gartenabfälle abgelagert (Bild rechts)



Abb. 17 u. 18: Westlicher Rand des Plangebietes (Flurstück 7/7); Bild links: im Hintergrund durchgewachsene Buchenhecke; Bild rechts: dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 7/5 benachbarte Rasenfläche, rechts Buchenhecke



Abb. 19: Nordwestlicher Rand des Plangebietes (Flurstück 3/5, im Hintergrund B 110)

7.2 Geologie, Boden und Relief

Geologisch betrachtet ist im Plangebiet aus dem Weichselglazial des Pleistozäns stammender Geschiebemergel der Hochflächen vorhanden (LUNG M-V 2019).

Für das Gelände des nördlich angrenzenden Nahversorgungszentrums (NVZ) wurde vom Erdbaulabor Gerowski ein Gründungsbericht mit Standsicherheitsuntersuchung erstellt (Stand 15.01.2019). Es ist anzunehmen, dass sich die Bodenverhältnisse auf dem Gelände des NVZ und im Plangebiet ähneln. Die im Dezember 2018 und im Januar 2019 durchgeführten 26 Kleinbohrungen bis in eine Tiefe von 8,0 m unter Geländeoberkante ergaben bis ca. -1,2 m unter Gelände einen organischen, schluffigen, schwach sandigen und schwach kiesigen Oberboden in weicher Konsistenz. Bis ca. -1,9 m unter Gelände stand ein stark sandiger, schwach kiesiger Schluff als Geschiebelehm, teils sandgebändert in weich-steifer bis steifer Konsistenz an. Bis ca. -4,8 m unter Gelände wurde ein stark sandiger, schwach kiesiger, schwach toniger, teilweise wasserführend-sandgebänderter Schluff als Geschiebemergel in weich-steifer bis steif-halbester Konsistenz angetroffen. Bis ca. -7,7 m bzw. bis zur Endteufe (Bohrende) von -8,0 m unter Gelände folgte ein schwach kiesiger, schwach schluffiger Sand,

teils lagenweise schluffig bzw. ein schwach schluffiger, schwach kiesiger, lagenweise schluffiger Sand in locker-mitteldichter bis mitteldichter Lagerung.

Das Gelände ist eben bis wellig und in südliche und östliche Richtung geneigt. Der höchste Punkt am nördlichen Rand hat eine Höhenlage von ca. 29 m ü. NHN (Normalhöhenull), die niedrigste Geländehöhe liegt bei ca. 23 m ü. NHN am südöstlichen Rand.

7.3 Hydrologie

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand liegt nach Angaben des Kartenportals Umwelt M-V im überwiegenden Teil des Plangebietes bei ≤ 5 m (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>, Zugriff am 09.09.2019).

In Bezug auf die Grundwasserressourcen gehört das Plangebiet zu einem Bereich, in dem ein potenziell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität vorhanden ist.

Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt bei 5 - 10 m; der Grundwasserleiter ist quasi bedeckt und die Geschütztheit ist mittel (ebd.).

Wie bereits dargestellt, wird das Plangebiet von der Vorflutleitung 19/12a (DN 300) gequert, die vom Dorfteich Klein Tessin kommt und weiter in südöstliche Richtung zum Gebiet des B-Plans Nr. 13 „Am Spälbarg“ führt. Diese Rohrleitung gehört zum Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Recknitz-Boddenkette“.

In Abstimmung mit dem WBV und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock (UWB) soll der Vorfluter 19/12a teilweise umverlegt werden. Zu diesem Zweck wird im B-Plan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Trasse für Vorfluter“ (Breite 14 m) ausgewiesen. Auch der weitere Verlauf des Vorfluters 19/12a außerhalb des Gebietes des B-Plans Nr. 15 wurde mit dem WBV und der UWB abgestimmt.

Weitere Ausführungen zur Vorflut (einschließlich Recknitz) sind dem Kapitel 8.2 „Regen-/Oberflächenwasser“ zu entnehmen.

Dem Verbesserungsgebot in Bezug auf das nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Gewässer Recknitz dient die Artenschutzmaßnahme CEF3. Diese Maßnahme sieht die Einrichtung einer Ackerbrache auf einer mindestens 2.000 m² großen Fläche südwestlich des Plangebietes vor. Nach ihrer Einrichtung wird die Brache alle zwei Jahre z. B. mittels Flachgrubbern erneuert.

7.4 Angrenzende Nutzungen

Auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind folgende Biotop- und Nutzungstypen anzutreffen:

- nördlich: Nahversorgungszentrum Tessin West, das sich im Bau befindet; außerdem tlw. bebaute Flächen (Flurstück 1/3, 2/2; ehemals gewerblich genutztes Gebäude),
- östlich: Ackerland,
- südlich: Ackerland,
- westlich: bebaute Ortslage Klein Tessin, überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit Hausgärten.

Für die Wohnnutzung im Plangebiet sind keine störenden Einflüsse aus der Umgebung zu erwarten. Die schalltechnische Stellungnahme der öko-control GmbH vom 12.12.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich im Bereich der westlich der Planstraße C gelegenen Wohnbaufläche WR 1 für die Tagzeiten mit einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) zu rechnen ist. Für den östlichen Teil dieser Wohnbaufläche wurde ein Beurteilungspegel von 52 dB(A) berechnet, was hauptsächlich den Verladetätigkeiten innerhalb des Nahversorgungszentrums Tessin-West (NVZ) geschuldet ist. Die Stadt Tessin ist der Empfehlung des Büros öko-control GmbH gefolgt und hat die Baugrenze den berechneten Werten entsprechend so festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der überbaubaren Fläche nicht überschritten werden. Die Wohnbaufläche WR 1 ist von Lärmpegelwertüberschreitungen so gut wie nicht betroffen, wenn am Rand des NVZ eine Lärmschutzwand errichtet würde. Dieser Fall wurde in der schalltechnischen Stellungnahme ebenfalls untersucht. Ob es zur Errichtung einer Lärmschutzwand kommt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht geklärt.

In der Planzeichnung des B-Plans sind zwei Linien dargestellt, die zeigen, bis wohin mit Lärmpegelwertüberschreitungen zu rechnen ist. Bis zur Linie „A“ reichen die Lärmpegelwertüberschreitungen ohne Lärmschutzwand und bis zur Linie „B“ mit Lärmschutzwand.

Während der Nachtstunden ist im Plangebiet nicht mit Überschreitungen des gebietsspezifischen Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) gemäß TA Lärm zu rechnen.

Der Parkplatz des benachbarten NVZ wird nachts zwar zugänglich sein, es ist aber nicht damit zu rechnen, dass dort in stärkerem Maße Fahrzeugbewegungen stattfinden werden. Auch auf den Straßen im Gebiet des B-Plans Nr. 15 werden in geringem Umfang nachts Fahrzeugbewegungen erfolgen. Mögliche nächtliche Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz des NVZ werden nicht störender eingeschätzt als diejenigen auf den Straßen des Gebietes des B-Plans Nr. 15.

Gemäß den Angaben der Baubeschreibung zum Bauantrag für das NVZ vom 04.04.2019 werden nachts (22:00 – 06:00 Uhr) keine Anlieferungen stattfinden. Außerdem ist in der Baubeschreibung angegeben, dass LKW-Kühlungseinrichtungen während der Entladevorgänge nicht in Betrieb sein werden.

Aus den vorgenannten Gründen werden den Ausweisungen des B-Plans die für tagsüber ermittelten Werte der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegt.

Rund 100 m östlich von der Grenze des Plangebietes entfernt befindet sich auf dem Flurstück 473/1 ein Umspannwerk der E.DIS Netz GmbH. In der schalltechnischen Stellungnahme der öko-control GmbH vom 13.08.2019 wurde dieses Umspannwerk nicht mit in die Berechnungen aufgenommen, da die E.DIS Netz GmbH derzeit dabei ist, in mehr als 200 m Entfernung westlich vom Plangebiet ein neues Umspannwerk auf dem Flurstück 28/69 (Flur 1, Gemarkung Klein Tessin) zu errichten.

Die E.DIS Netz GmbH hat der Stadt Tessin mündlich am 24.03.2020 mitgeteilt, dass die Fertigstellung des neuen Umspannwerkes und die Außerbetriebnahme des alten Umspannwerkes für Ende 2020 vorgesehen sind. Mit dem Neubau des Umspannwerkes soll im April 2020 begonnen werden. Der vollständige Rückbau des alten Umspannwerkes soll bis April/Mai 2021 umgesetzt sein.

Der Abschluss der Erschließungsarbeiten im Gebiet des B-Plans Nr. 15 ist im 1. Quartal 2021 geplant. Danach kann mit der Errichtung von Eigenheimen begonnen werden, für die eine Fertigstellung Mitte/ Ende 2021 erwartet wird. Unter diesen Umständen ist nicht damit zu rechnen,

dass es in Bezug auf Lärm zu Konflikten zwischen dem Betrieb des Umspannwerkes und den zulässigen anthropogenen Nutzungen im Gebiet des B-Plans Nr. 15 kommt.

Da es bei einem noch laufenden Betrieb des bestehenden Umspannwerkes fast im gesamten Plangebiet zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmwerte kommen würde, wird gemäß der Forderung des Landkreises Rostock im B-Plan gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB textlich festgesetzt, dass die im Plangebiet mögliche Wohnnutzung und die mögliche Kinderbetreuung erst zu dem Zeitpunkt zulässig sind, wenn das bestehende Umspannwerk außer Betrieb genommen wurde.

Rechtlicher Hintergrund ist, dass der Nutzer/die Nutzerin eines Wohngrundstückes von Nutzungsbeginn an einen gesetzlichen Anspruch darauf hat, keinen unzumutbaren Störungen im Sinne des § 15 BauNVO ausgesetzt zu sein und dass der Betreiber des Umspannwerkes verpflichtet ist, die Erfüllung dieses Anspruches an jedem einzelnen Betriebstag zu gewährleisten. Der B-Plan Nr. 15 gewährleistet mit seinen Festsetzungen, dass die zulässigen Nutzungen ohne unzumutbare Störungen möglich sein werden. Die Planung erzeugt somit in dieser Hinsicht keine städtebaulichen Konflikte und verletzt keinen Dritten in seinen Rechten.

7.5 Schutzgebiete und -objekte

7.5.1 Geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht

Internationale Schutzgebiete

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist in südwestlicher Richtung rund 1 km vom Plangebiet entfernt (DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“).

Ebenso verhält es sich mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“. Es befindet sich in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1 km.

Nationale Schutzgebiete

Die nächstgelegenen nationalen Schutzgebiete sind die Landschaftsschutzgebiete L 57 „Stormstorfer Bachtal (Wolfsberger Wald)“ (rd. 1 km nördlich) und L 125 „Wesselstorf“ (rd. 700 m südlich).

Geschützte Biotop und Geotope

Im Plangebiet und auf nahegelegenen Flächen sind keine geschützten Biotop oder Geotope vorhanden.

7.5.2 Geschützte Bereiche nach Denkmalschutzrecht

Nach bisherigem Kenntnisstand sind Bau- und Bodendenkmale weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

7.5.3 Geschützte Bereiche nach Wasserhaushaltsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserschutzgebietes Tessin. Nach Angaben der Nordwasser GmbH liegt der B-Plan-Standort nicht im Anstrombereich der Grundwasserfassung; er würde evtl. bei einer Neuberechnung der

Schutzzonen teilweise außerhalb liegen. Dadurch ist von einer geringen Beeinflussung der Trinkwasserschutzzone durch den Bebauungsplan auszugehen. Da es sich um ein Reines Wohngebiet gemäß BauNVO handeln wird, ist die Errichtung einer Tankstelle nicht zulässig; hier würde es Einschränkungen für Lagermengen geben. Ölheizungsanlagen wären nach Angaben der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock genehmigungsfähig.

Aufgrund der Lage in der TWSZ III sind folgende Punkte der Musterschutzgebietsverordnung besonders zu beachten, um die Beeinflussung weiter zu reduzieren:

- keine landwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung,
- Errichtung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwässern nach Anforderungen des DWAA142,
- Versickerung von Niederschlagswasser nur großflächig über die belebte Bodenzone oder, wie geplant, Ableitung aus der TWSZ,
- Verbot von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren,
- Errichtung baulicher Anlagen nur mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung.

7.6 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt.

8 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet des B-Plans Nr. 15 wird über eine neue, öffentliche Straße am östlichen Rand des im Bau befindlichen Nahversorgungszentrums Tessin-West (NVZ) an die B 110 (Rostocker Chaussee) angebunden (siehe Planzeichnung). Die Zufahrt auf das Plangebiet wird sich im Eigentum der Stadt Tessin befinden.

Auf der östlichen bzw. südlichen Seite der Zufahrtstraße wird ein Fußweg angeordnet.

Der Einmündungsbereich in die B 110 und die Zufahrt auf das dem NVZ östlich benachbarten Gelände eines Baumarktes werden neu gestaltet (vgl. folgende Abb. 20).

Mit den Planstraßen A, B und C und fünf Stichwegen erfolgt eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Über die Stichwege werden jeweils zwei rückwärtige Grundstücke erschlossen.

Die Planstraße A endet am südlichen Rand des Plangebietes. Hier besteht bei der künftigen Entwicklung weiterer, südlich gelegener Siedlungsflächen die Möglichkeit einer Weiterführung dieser Straße.

Für die Straßen und Wege ist folgende Flächenaufteilung (Breite) vorgesehen:

Planstraße A:

öffentlicher Bereich 10,60 m, Fahrbahn 5,50 m, Parken Kfz 2,00 m, Fußweg 2,10 m, Bankettbereiche je 0,50 m

Planstraße B:

öffentlicher Bereich 8,60 m, Fahrbahn 5,50 m, Fußweg 2,10 m, Bankettbereiche je 0,50 m

Planstraße C:

öffentlicher Bereich 6,50 m, Fahrbahn 5,50 m, Bankettbereiche je 0,50 m

Stichwege:

öffentlicher Bereich 4,00 m, Fahrbahn 3,00 m, Bankettbereiche je 0,50 m, ausgenommen Bereitstellungsplatz für Abfallsammelbehälter (2,0 x 0,75 m, gesonderte Pflasterung)

Die Bereitstellungsplätze für Abfallsammelbehälter im Bereich der Stichwege werden außerhalb der Sichtfelder angeordnet (Einmündungsbereich der Stichwege in die Sammelstraßen).

An der Planstraße A werden in Parallelaufstellung voraussichtlich 32 PKW-Stellplätze angeordnet (auf der südlichen bzw. östlichen Seite). Weitere 8 PKW-Stellplätze sind im Bereich der Wendeanlage am Ende der Planstraße B vorgesehen.

Die Planstraße C und die Stichwege sollen von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern gemeinsam genutzt und deshalb als Mischverkehrsfläche gestaltet werden.

Eine Anbindung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge an Klein Tessin bzw. an die B 110 über die Planstraße C (Mischverkehrsfläche) im Nordwesten ist nicht geplant. Lediglich für den Not- bzw. Havariefall soll die Möglichkeit für Kraftfahrzeuge geschaffen werden, das Gebiet im Nordwesten zu verlassen und auf die B 110 zu gelangen. Für diesen Fall wird eine technische Lösung geschaffen, Kraftfahrzeugen die Durchfahrt zu ermöglichen (z. B. Umlegen von Pollern). Für den Normalfall wird es nur Fußgängern und Radfahrern möglich sein, die im B-Plan ausgewiesenen Wege nach Klein Tessin (westlich) und zur B 110 (nördlich) zu benutzen. Im Norden mündet der Weg für Fußgänger und Radfahrer in den parallel zur B 110 vorhandenen Geh-/Radweg. Der Abbildung 21 ist die voraussichtliche Gestaltung des Fuß- und Radweges im Norden des Plangebietes zu entnehmen.

Die Gestaltung der Straßen und Wege erfolgt entsprechend den gültigen Vorschriften. Die Zufahrt zum Plangebiet am Rand des NVZ-Geländes und die Planstraßen A, B und C können von Müllfahrzeugen, Feuerwehrfahrzeugen etc. problemlos befahren werden.

Die Planstraßen B und C enden jeweils mit einer Wendeanlage, die den rechtlichen Vorgaben entspricht (Wendekreis eines dreiachsigen Müllfahrzeuges gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, RASSt06, Bild 58). Das vorgegebene Maß für die genannte Wendeanlage beträgt 19,00 x 20,50 m. Da die beiden Wendeanlagen im B-Plan Nr. 15 auch randliche Sicherheitsstreifen beinhalten, liegt das Maß mit 22,00 x 22,00 m jeweils über der Vorgabe.

Die Planzeichnung enthält Regelquerschnitte zu den Straßen und Wegen.

Die Fertigstellung der Straßen und Wege mit ihren Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist für das erste Quartal 2021 vorgesehen.

Die Planung für die verkehrliche und sonstige Erschließung wird vom Ingenieurbüro VEAPLAN ROSTOCK GbR vorgenommen.

Die folgenden Abbildungen zeigen die geplante Gestaltung der Zufahrt zum Gebiet des B-Plans Nr. 15 am östlichen Rand des Geländes des Nahversorgungszentrums Tessin-West (NVZ) und die geplante Gestaltung des Fuß-/Radweges im Nordwesten des Plangebietes. Dargestellt sind in der Abbildung 20 auch der Bereich der Einmündung in die B 110 und die Zufahrt auf das östlich an das NVZ angrenzende Gelände eines Baumarktes.



Abb. 20: Geplante Gestaltung der Zufahrt zum Gebiet des B-Plans Nr. 15 am östlichen Rand des Geländes des Nahversorgungszentrums Tessin-West (VEA-PLAN ROSTOCK GBR 2019)

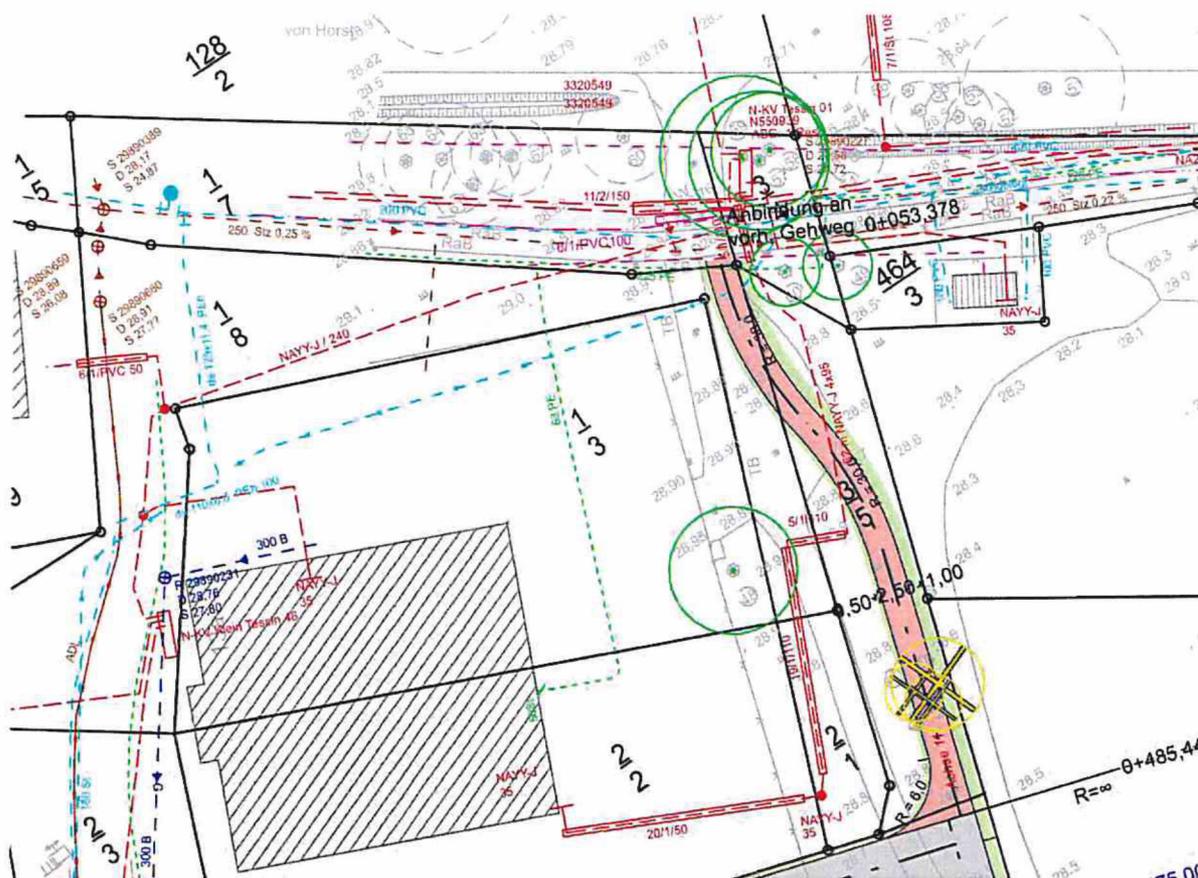


Abb. 21: Geplante Gestaltung des Fuß-/Radweges im Nordwesten des Plangebietes (rote Fläche) (VEAPLAN ROSTOCK GBR 2019)

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften. Zwischen der Stadt Tessin und den Versorgungsunternehmen werden Erschließungsverträge geschlossen. Die Erschließung wird durch die Stadt Tessin finanziert.

Trinkwasser

Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt für das Plangebiet in Abstimmung mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) und der Nordwasser GmbH. Zu diesem Zweck werden neue Leitungen von der Bundesstraße B 110 in das Plangebiet gelegt. Der Anschluss erfolgt auf dem Flurstück 1/7, das sich im Eigentum der Stadt Tessin befindet.

Für die Erschließung des Plangebietes wird eine Ringleitung mit Einspeisung über die hydraulisch vorgeschaltete Druckstation Klein Tessin erforderlich. Die Anbindung der Ringleitung erfolgt an die Trinkwasserleitung DN 200 PVC in der Rostocker Chaussee sowie an die Trinkwasserleitung da 110x6,6 PE 100 in der Ortslage Klein Tessin. Für den Ausbau der Ringleitung werden Rohrleitungsdimensionen von DN 100 und DN 150 erforderlich. Ein Teilabschnitt

der Leitung ist entlang des verrohrten Vorflut Sammlers zu verlegen. Der notwendige Leitungsabstand zum Sammler wird mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen werden mit dem Versorgungsträger vereinbart.

Löschwasser

In Abstimmung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH soll im Gebiet des B-Plans Nr. 15 eine löschwasserführende Leitung gelegt werden, so dass der Löschwasserbedarf in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden abgesichert ist. Entlang der Ringleitung werden drei Feuerlöschhydranten errichtet (Kreuzungsbereiche Planstraße A mit C und Planstraße A mit B sowie im Bereich des Wendehammers in der Planstraße B). Die technischen Regeln werden berücksichtigt (DIN 1988-600 „Trinkwasser-Installationen in Verbindung mit Feuerlösch- und Brandschutzanlagen“).

Die Zufahrten und Straßen des Plangebietes entsprechen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken“.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der einzelnen Grundstücke soll im Freigefälle zu einer geplanten Abwasserpumpstation fließen, die auf der Fläche vorgesehen ist, auf der auch das Regenrückhaltebecken (RRB) geplant ist. Von dort wird es dem Schmutzwassersammler DN 250 Stz in der Rostocker Chaussee zugeleitet und fließt dann weiter zur Kläranlage Tessin. Entsprechende Abstimmungen wurden mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH vorgenommen.

Die Abwassermenge, die aktuell im Durchschnitt in die Kläranlage eingeleitet werde, ist nach Angaben des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) durch die in den letzten Jahren neu errichteten Wohngebäude weniger gestiegen als erwartet. Dies hängt auch mit dem Rückbau von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zusammen (zuletzt 84 WE). Ein weiterer Rückbau ist in den nächsten Jahren vorgesehen.

Durch Veränderungen beim Abwasserklärungsprozess (z. B. Verkürzung des Reinigungssturnus) wird beim Anschluss des Wohngebietes des B-Plans Nr. 15 sichergestellt, dass das Abwasser sicher und genehmigungskonform behandelt wird. Negative Auswirkungen auf die Recknitz, in die die das geklärte Wasser östlich von Tessin eingeleitet wird, sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist eine Erweiterung bzw. ein Neubau der Kläranlage geplant. Das Projekt befindet sich derzeit in der Phase der Vorplanung. Mit dem Abschluss der Vorplanung und dem Vorliegen der Planungsunterlagen ist bis Ende März 2020 zu rechnen.

Regen-/ Oberflächenwasser

Jedes Baugrundstück erhält einen Regenwasseranschluss. Das Regenwasser wird über Leitungen in den Erschließungsstraßen in das herzustellende Regenrückhaltebecken und von dort in den aus der Ortslage Klein Tessin kommenden, unterirdischen Vorfluter 19/12a geleitet. Über den Vorfluter 19/12a wird das Regenwasser in die vorhandene Leitung am westlichen Rand des B-Plans Nr. 13 „Am Spälbarg“ abgeführt. Das Regenwasser fließt dann weiter durch den Durchlass an der St.-Jürgen-Straße (DN 600) nahe der Anne-Frank-Schule und durch eine Rohrleitung südlich von Tessin in die Recknitz. Ebenfalls diesen Weg nimmt das Regenwasser, das vom Gelände des entstehenden Nahversorgungszentrums (NVZ) kommt.

Die einschlägigen Bau- und Planungsgrundsätze der Nordwasser GmbH werden bei der Gestaltung des Regenrückhaltebeckens beachtet.

Die Vorflutleitung 19/12a, die zum Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ gehört, verläuft bislang schräg von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet. Diese Leitung soll im Hinblick auf eine bessere Flächenaufteilung und -nutzbarkeit umverlegt werden. Zu diesem Zweck werden auch zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Trasse für Vorfluter“ ausgewiesen, die je 14 m breit sind. Die Umverlegung hat im Zuge der B-Plan-Erschließung zu erfolgen.

Die geplante Umverlegung wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock und dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ abgestimmt.

Parallel zum B-Plan-Verfahren wird bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Plangenehmigung zur Umverlegung des Vorfluters 19/12a eingereicht.

Die Regenwassermengen vom B-Plan Nr. 15 und dem NVZ können über die genannte Strecke mit maximal 30 l/s abgeführt werden (Ermittlung durch VEAPLAN im Oktober 2016 im Zuge der Erschließung des B-Plans Nr. 13), bis die maximale hydraulische Leistung des Durchlasses erreicht ist. Mittelfristig sind wasserbauliche Maßnahmen unterhalb/südlich des Durchlasses in der St.-Jürgen-Straße auf einer Strecke von ca. 350 m notwendig.

Eine Verlegung von Leitungen für Trinkwasser-/Löschwasser in der im B-Plan Nr. 15 für den Vorfluter 19/12a vorgesehenen Grüntrasse (14 m Breite) ist nach Angaben des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ möglich. Der Abstand zwischen Vorflutleitung und Trinkwasser-/Löschwasserleitung wird rund 6 m betragen.

Abfall

Die ordnungsgemäße grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist gesichert. Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen werden beachtet.

Die im B-Plan ausgewiesenen Stichstraßen werden nicht von Müllfahrzeugen befahren. An den Straßen, die von Müllfahrzeugen befahren werden können, wurden an den Anbindungen der Stichstraßen Bereitstellungsplätze für Abfallsammelbehälter festgesetzt. Damit ist die ordnungsgemäße grundstücksbezogene Abfallentsorgung städtebaulich gewährleistet.

Die Wendeanlagen am Ende der Planstraßen B und C entsprechen den rechtlichen Vorgaben (Wendekreis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, RAST06, Bild 58). Das vorgegebene Maß für die genannte Wendeanlage beträgt 19,00 x 20,50 m. Da die beiden Wendeanlagen im B-Plan Nr. 15 auch randliche Sicherheitsstreifen beinhalten, liegt das Maß mit 22,00 x 22,00 m jeweils über der Vorgabe.

Die Standorte für die Abfallsammelbehälter sind Bestandteile der jeweiligen Stichstraße; sie werden so gewählt, dass sie beim Einbiegen der Kfz aus der Stichstraße auf die Sammelstraße den Abbiegevorgang nicht stören. Da das gesamte Wohngebiet nur eine Ausfahrtstraße auf die B 110 hat, werden die Kfz aus den Stichstraßen überwiegend bis fast ausschließlich in Richtung B 110 abbiegen. Aus diesem Grund ist die andere Seite der Stichstraße jeweils besonders für die Einrichtung eines Bereitstellungsplatzes und für das Abstellen der Abfallsammelbehälter geeignet. Der Verkehr auf den Sammelstraßen und auf den Fußwegen wird nicht beeinträchtigt. Die Bereitstellungsplätze erhalten eine gesonderte Pflasterung in einer rechteckigen Form (2 x 0,75 m) und eine Größe von 1,5 m². Ausgespart von dieser Pflasterung wird

das Sichtfeld im Einmündungsbereich. Mit einer Breite der Verkehrsfläche von insgesamt 4,0 m (Fahrbahn 3,0 m, Bankettbereich je 0,5 m, ausgenommen Bereitstellungsplatz für Abfallsammelbehälter mit 0,75 m Breite) ist es problemlos möglich, dass in Längsrichtung zur Stichstraße Abfallsammelbehälter auf dem Bereitstellungsplatz abgestellt werden, ohne den Verkehr und die öffentliche Ordnung zu beeinträchtigen. Da es sich bei den rückwärtigen Anliegern der Stichstraßen jeweils nur um zwei Grundstücke handelt, hält die Stadt Tessin die Regelung für das Abstellen der Abfallsammelbehälter für geeignet und angemessen.

Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom kann über die entsprechende Erweiterung der Stromverteilungsanlagen durch das örtliche Stromversorgungsunternehmen erfolgen.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes kann durch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) und deren Anbindung an vorhandene TK-Linien durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

9 Begründung zu Festsetzungen im Einzelnen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehenen Flächen werden als reine Wohngebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies resultiert auch daraus, dass sich die Anwendung des § 13b BauGB auf die Wohnnutzung beschränkt. Die reinen Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Zu den gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Da der Wortlaut des § 13b BauGB auf eine ausschließliche Wohnnutzung abzielt, sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Zuwegungen sind ebenso wie Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Gebäudehöhe

In dem überwiegend von Wohngebieten mit Einfamilienhäusern geprägten westlichen und südwestlichen Teil der Stadt Tessin sind ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden. Innerhalb des Plangebietes des B-Plans Nr. 15 werden zweigeschossige Baukörper mit einer Firsthöhe von bis zu 9,50 m über der anstehenden Geländehöhe zugelassen. Möglich ist somit auch die Errichtung zweigeschossiger Wohnhäuser mit flach geneigten Dächern (z. B. 25°),

wie sie in heutiger Zeit im städtischen Bereich häufiger anzutreffen sind. Dies ist auch im Wohngebiet „Am Spälberg“ der Fall.

Die Einbindung der Wohnbauflächen des B-Plans Nr. 15 in das bestehende Ortsbild bedingt eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Baugrenzen, die überwiegend einen Abstand von 3,0 m zur jeweils äußeren Grundstücksgrenze und zu den Erschließungsstraßen einhalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird jeweils auf den gemäß Baunutzungsverordnung maximal möglichen Wert von 0,4 festgesetzt. Da eher kleine Grundstücke entstehen werden, ist diese GRZ erforderlich.

9.3 Bauweise

Entsprechend der bestehenden Charakteristik in den Wohngebieten am westlichen Rand von Tessin wurde im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt (Einhalten eines Abstandes zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze an mindestens einer Grundstücks-/ Abschlusseite). Diese Festsetzung trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild bei.

9.4 Grünordnung/ Ökologie

Gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Mit Begrünung und Bepflanzung ist in diesem Fall eine gärtnerische Gestaltung gemeint, die sowohl die Anlage einer Rasenfläche, von Blumenbeetflächen als auch die Anpflanzung von Gehölzen beinhalten kann. Die LBauO M-V macht keine näheren Angaben, wie diese Flächen zu begrünen sind.

Aus verschiedenen grünordnerischen und ökologischen Gründen weist der B-Plan mehrere private und öffentliche Grünflächen verschiedener Zweckbestimmungen aus.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine ca. 906 m² große private Grünfläche vorgesehen; sie dient den Bewohnern angrenzender Grundstücke für die gärtnerische Nutzung. Eine weitere, rund 1.470 m² große Fläche dieser Nutzungsart befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. Zwecks Umverlegung der unterirdischen Vorflutleitung 19/12a werden zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Trasse für Vorfluter“ ausgewiesen (zusammen ca. 1.112 m²). Weiterhin sind zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ am nördlichen bzw. nordwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen (zusammen ca. 4.458 m²).

Zur optischen Abschirmung des nördlich angrenzenden Nahversorgungszentrums und teilweise als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird eine 5 m breite und rund 130 m lange freiwachsende Hecke aus heimischen Laubsträuchern angelegt. Südlich daran angrenzend entsteht ebenfalls aus artenschutzrechtlichen Gründen eine ca. 2.215 m² große extensiv genutzte Grünfläche (vgl. jeweils Kap. 15).

Bestandteil der Planung ist auch die Anpflanzung von Straßenbäumen an verschiedenen Stellen an den Erschließungsstraßen (vgl. Planzeichnung). Gepflanzt werden sollen 14 Bäume der Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und/ oder Apfeldorn (*Crataegus x lavalleyi*).

Für die Straßenbäume sollen dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) verwendet werden. Vorgesehen sind eine Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Pflanzen und Pflanzarbeiten) und eine Entwicklungspflege einschließlich bedarfsweiser Bewässerung von mindestens fünf Jahren gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation). Die Bäume sollen mit einem Zwei- oder Dreibock mit Gurtsicherung verankert und die Stämme vom Stammfuß bis zum Kronenansatz mit einem Schutzanstrich mit Spezialfarbe gegen Sonnenbrand versehen werden. Die Verankerung der Bäume soll nach 5 Jahren entfernt werden. Bei Ausfall eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung derselben Art und Pflanzqualität vorgesehen.

Die genannten DIN-Normen werden im Bauamt Tessin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

10 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu beachtlichen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Schacht, Tel.: 03843/755-63302; E-Mail: Alexander.Schacht@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

Kontaminierte Bereiche, Asbestbelastungen

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche im Sinne des Gefahrstoffrechts festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen (GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen).

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS M-V, Dezernat Rostock spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen (GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)).

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für Umwelt und Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Eintreten schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung, Bohrungen niedergebracht werden, sind die auszuführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.

Sachgebiet Wasser

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf den Grundstücken ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA-Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist ei-

ne wasserrechtliche Erlaubnis durch die Grundstücksbesitzer beim Landrat des zuständigen Landkreises als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Während aller Vorhaben ist im Plangebiet gemäß § 5 WHG das Sorgfaltsgebot einzuhalten.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Hinweise der Nordwasser GmbH und des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m wird nicht zugestimmt.

Die Einleitung von Dränwasser aus Flächen- oder Ackerdränagen in die öffentliche Einrichtung zur Niederschlagswasserableitung ist nicht zulässig.

Zwischen der Stadt Tessin als Erschließungsträgerin, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH ist ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen.

Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes (sollte vom Erschließungsträger eine Erschließung durch die Telekom gewünscht werden) sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner für eventuelle Rückfragen, Absprachen zu Koordinierungen bzw. eine Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, erreichbar per Telefon unter 030-835379501 oder 0170-4592662 bzw. per E-Mail unter j.bolsewig@telekom.de. Benötigt würden im Fall eines gewünschten Netzausbaus die Ausbauplanunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH schlägt vor, eigene Leerrohre in den auszubauenden oder neu zu errichtenden Straßenzügen zu verlegen, die dann im Falle eines geförderten Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen Telekommunikationsnetzbetreiber verkauft werden können. Das neue DigiNetz-Gesetz regelt die Errichtung sogenannter passiver Netzinfrastrukturen und die Überlassung derer. Nach dem § 77i Abs. 7 ist die Errichtung passiver Netzinfrastrukturen ausdrücklich sicherzustellen.

Hinweise der HanseGas GmbH

Zum Schutz der am nördlichen Rand des Plangebietes befindlichen Hoch- und Niederdruckgasleitungen, der mit der HDL mitverlegten Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse der Rechtsträgerschaft/ Verwaltung der HanseGas GmbH sind folgende Forderungen/ Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.
- Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
- Die Bestandsunterlagen werden zurzeit überarbeitet.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Eventuell notwendige Umverlegungen/ Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Kampfmittelbelastungen

Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) weist darauf hin, dass gemäß § 52 LBauO der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich ist. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen seien so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim

Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich nach Angaben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Laage. Aufgrund der Lage des Plangebietes sei durch den Flugplatz/ Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.

Arbeitsschutz und technische Sicherheit

Bauvorhaben/ Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Plans sind gemäß § 2 (2) Baustellenverordnung (BaustellV) ab einem bestimmten Umfang dem LAGuS M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält. In der Regel werden die Grenzwerte für die Pflicht zur Übermittlung für ein normales Einfamilienhaus nicht erreicht.

Durchführung von Bauvorhaben, Vorankündigung und Verantwortlichkeiten gemäß. Baustellenverordnung (BaustellV):

- Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben gemäß BaustellV.
- Den Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz.
- Werden auf der Baustelle Arbeiten von Beschäftigten mehrerer Unternehmen ausgeführt, ist ein geeigneter Koordinator zu bestellen.

Für Baustellen, für die eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder Beschäftigte mehrerer Firmen tätig werden oder gefährliche Arbeiten nach Anhang II BaustellV ausgeführt werden, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen.“

11 Kosten

Der Stadt Tessin entstehen Planungskosten und Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, für grünordnerische Maßnahmen und für Artenschutzmaßnahmen. Die entstandenen Kosten werden auf die einzelnen Grundstücke umgelegt, die von der Stadt Tessin an Interessierte verkauft werden.

12 Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben kommt es im rund 4,46 ha großen Plangebiet zur Umwandlung von Ackerflächen und Gartenflächen in Wohnbaulandflächen mit dem baurechtlichen Charakter von reinen Wohngebieten. Es entstehen ca. 37 Grundstücke, die mit maximal zweigeschossigen Eigenheimen in offener Bauweise bebaut werden sollen. Die Bebauung des Plangebietes

ist mit der Herstellung von Erschließungsstraßen und allen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen verbunden. Betroffen von der Umwandlung sind vor allem rund 3,14 ha Lehmacker, rund 4.340 m² ruderales Staudenfluren frischer Mineralstandorte und rund 4.170 m² Zierrasen bzw. Frischgrünland.

Durch die Umsetzung des B-Plans sind keine Beeinträchtigungen von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder geschützten Biotopen zu erwarten.

Beseitigt werden muss ein gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützter Einzelbaum (Gewöhnliche Rosskastanie, zwei Stämme, Stammumfang jeweils 126 cm). Als Ersatz werden gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V zwei neue Bäume in der Strauchhecke am nördlichen Rand des Plangebietes angepflanzt (vgl. Kap. 14).

Größere negative Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen oder Flächen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

Von den im Bereich des B-Plans zulässigen Nutzungen gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aus.

Baubedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich aus der zeitlich begrenzten Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Lagerplätzen und Baustellenzufahrten. Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie für Bauverkehrsflächen. Mit den Bauarbeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr sind temporäre Lärmemissionen und Erschütterungen zu erwarten. Es können temporäre Scheuchwirkungen für Tiere, temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel und temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittelablagerungen auftreten. Die Gesamtdauer der baubedingten Auswirkungen ist abhängig vom Verkauf und von der Bebauung der Einzelgrundstücke. Die Bautätigkeiten sind weitgehend auf das Plangebiet beschränkt.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass die Bautätigkeiten unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere zum Immissionsschutz, erfolgen.

Die geplante Bebauung findet in einem Bereich statt, der baulich überwiegend noch nicht vorbelastet ist.

Anlagebedingte Wirkungen sind die Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen (z. B. Entfernen der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung), der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und der Habitat- und Funktionsverlust der Lebensräume. Durch die Beanspruchung von Flächen für die Anlage von Gebäuden, Verkehrs- und Gartenflächen etc. werden die vorhandenen Biotoptypen beseitigt bzw. in andere Biotoptypen umgewandelt. Dadurch kommt es zum Verlust von Gesamt- bzw. Teillebensräumen der Flora und Fauna. Die Errichtung des Wohngebietes führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes.

Bei der Umsetzung des Vorhabens müssen Mutterbodenschichten und die humifizierte Auffüllungen mit organischen Anteilen und Wurzelresten vollständig entfernt und durch Austauschboden ersetzt werden, da sie minder tragfähig und zur Überbauung nicht geeignet sind. Der Austauschboden wird im trockenen Zustand lagenweise verdichtet. Für notwendige Geländeanschlüpfungen werden geeignete, frostsichere Füllböden eingebaut.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der geplanten Flächennutzung (überwiegend Wohnbebauung) durch menschliche Präsenz und den Fahrzeugverkehr. Auf Grund der geplanten Nutzung sind aus Sicht des Pflanzen- und Tierartenschutzes keine wesentlichen betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Flächen zu erwarten.

Das Plangebiet betrifft kein nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer. Dennoch ist über die Abwasserentsorgung und die Regenwassereinleitung die nach WRRL berichtspflichtige Recknitz betroffen.

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) geht nach eigenen Angaben davon aus, dass das bestehende Anlagenregime der Kläranlage Tessin unter Einschluss höherer betrieblicher Aufwendungen und betrieblicher Anpassungsmaßnahmen das Abwasser der zusätzlich anzuschließenden Wohngrundstücke des B-Plans Nr. 15 sicher und genehmigungskonform behandeln kann. Darüber hinaus ist eine Erweiterung bzw. ein Neubau der Kläranlage geplant. Das Projekt befindet sich derzeit in der Phase der Vorplanung. Mit dem Abschluss der Vorplanung und dem Vorliegen der Planungsunterlagen ist bis Ende März 2020 zu rechnen.

Dem Verbesserungsgebot dient die Artenschutzmaßnahme CEF3. Diese Maßnahme sieht die Einrichtung einer Ackerbrache auf einer mindestens 2.000 m² großen Fläche südwestlich des Plangebietes vor. Nach Einrichtung der Brache wird die Fläche alle zwei Jahre z. B. mittels Flachgrubbern erneuert.

13 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind die im Gliederungspunkt 15 „Artenschutz“ genannten Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen notwendig. Damit können Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tieren vermieden werden.

Die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, einer extensiv genutzten Grünfläche und einer freiwachsenden Hecke aus Laubgehölzen am nördlichen Rand des Plangebietes sowie die Anpflanzung von Straßenbäumen führt zu einer Verminderung negativer Auswirkungen auf die Fauna, die Flora und das Landschaftsbild.

Der Stadt Tessin ist die Notwendigkeit einer sparsamen Flächeninanspruchnahme bewusst, auch wegen der begrenzten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen. Die Gesamtgröße des Plangebietes resultiert vor allem aus der starken Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime. Der Grundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme wird in der Form berücksichtigt, dass überwiegend relativ kleine Grundstücke mit Größen zwischen überwiegend 500 m² und 600 m² geschaffen werden. Erschließungsstraßen werden nur so groß hergestellt, wie unbedingt notwendig.

Die Artenschutzmaßnahme muss zwar zur Zielerreichung auf einer landwirtschaftlichen Fläche durchgeführt werden, es handelt sich aber um eine Fläche auf weniger bedeutsamem Boden (gemäß Ackerschätzung Wertzahl tlw. 33 und tlw. 41, GAIA MV).

Boden wird nur in dem für das Vorhaben unerlässlichen Maß in Anspruch genommen. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen usw.,
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren,
- sorgfältige Trennung von abgetragenen Ober- und Unterboden,
- sachgemäße Lagerung des Bodens, eventuell Wiedereinbau,
- Bodenpflege während der Lagerung.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Grundwassers sind während der Bautätigkeit folgende Maßnahmen durchzuführen:

- sorgfältige Wartung der Fahrzeuge und Maschinen,
- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen,
- Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmung aus Baumaterialien durch Abdeckungen.

14 Gesetzlich geschützte Bäume

Zur Realisierung der Planung müssen einige wenige Einzelbäume beseitigt werden. Bei mehreren Bäumen, die sich auf Baugrundstücken innerhalb von Baugrenzen befinden, klärt sich erst im Zuge der konkreten Lageplanung des Wohngebäudes, ob diese Bäume erhalten bleiben können.

Die vorhandenen Bäume wurden vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau im Sommer 2019 lagemäßig eingemessen und der Stamm- und Kronendurchmesser bestimmt.

Der Einzelbaum Nr. 43 mit zwei Stämmen befindet sich in einer geplanten Straßenverkehrsfläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes; dieser Baum muss beseitigt werden. Es handelt sich um eine Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Die beiden Stämme haben einen Stammumfang von jeweils 126 cm. Der Baum weist an beiden Stämmen einen starken Schaden auf (großflächig auf-/abgeplatzte Rinde, eingeschränkte Vitalität, vgl. nachfolgendes Foto). Es ist zu erwarten, dass dieser Baum aufgrund des Schadens eine deutlich geringere Lebenserwartung als üblich hat.

Ebenfalls in einer geplanten Verkehrsfläche im nordwestlichen Plangebietsteil stehen drei Einzelbäume der Art Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*, Nr. 57 – 59). Sie haben Stammumfänge von 127 cm, 188 cm und 220 cm. Diese Bäume können erhalten bleiben, da die Anbindung an die B 110 nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen ist. Der Anschluss des geplanten Weges erfolgt bis zum vorhandenen Gehweg bzw. schwenkt westlich an den Robinien vorbei und schließt dann an die B 110 an. Die vorhandene, asphaltierte Zuwegung zur B 110 bleibt im Bestand bestehen (öffentliches Wegestück 1/7).

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) sind die vorgenannten Bäume gesetzlich geschützt. Andere Bäume (Obstbäume), bei denen feststeht, dass sie beseitigt werden müssen, unterliegen keinem Schutzstatus.



Abb. 22: Stammschaden am Baum Nr. 43

Für den zu beseitigenden Einzelbaum Nr. 43 müssen gemäß der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses M-V vom 15.10.2007 zwei Ersatzbäume gepflanzt werden. Die Ersatzpflanzung erfolgt als Überhälter in der am nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Strauchhecke. Statt einer Gewöhnlichen Rosskastanie werden wegen der Gefahr eines Befalls mit dem Schädling Rosskastanienminiermotte und einer darauf beruhenden Schwächung des Baumes zwei Bäume der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*) angepflanzt.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V sind für die Ersatzbäume dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) zu verwenden.

Für die Ersatzpflanzung der beiden Bäume und ebenso für die Anlage der Strauchhecke am nördlichen Rand des Plangebietes sind eine Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) und eine Entwicklungspflege einschließlich bedarfsweiser Bewässerung von mindestens fünf Jahren gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation) sicherzustellen.

Die Ersatzbäume sind mit einem Zwei- oder Dreibock mit Gurtsicherung zu verankern und die Stämme vom Stammfuß bis zum Kronenansatz mit einem Schutzanstrich mit Spezialfarbe gegen Sonnenbrand zu versehen. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Jahren zu entfernen.

Die genannten DIN-Normen werden im Bauamt Tessin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bei Ausfall eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung derselben Art und Pflanzqualität vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzung ist spätestens bis Ende des Folgejahres umzusetzen, in dem die Erschließungsstraße fertiggestellt wird.

15 Artenschutz

Gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben zum Erhalt der biologischen Vielfalt (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) und zum Vogelschutz (Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) wurden für diesen B-Plan naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet (BERG 2019). Zur besseren Lesbarkeit werden diese gutachterlichen Angaben in der Begründung zum B-Plan auch als Artenschutzfachbeitrag (AFB) bezeichnet. Der Gutachter kommt darin zusammengefasst zu folgenden Erfassungsergebnissen bzw. zu folgender Potenzialbewertung:

Amphibien

Das nächstgelegene potenzielle Laichgewässer befindet sich in weniger als 100 m Entfernung. Geeignete Winterhabitate befinden sich in ca. 200 m Entfernung, z. B. Gebüschflächen und Feldhecken. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, Wiesenflächen, Gärten und Ruderalbereiche befinden sich im Aktionsradius der in Mecklenburg-Vorpommern verbreiteten Arten und stellen terrestrische Teilhabitate insbesondere für den Laubfrosch und den Kammmolch dar. Bei den Begehungen gelangen jedoch keine Artnachweise.

Reptilien

Ein Vorkommen der relevanten Reptilienarten (Zauneidechse und Schlingnatter) kann aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Bei den Begehungen gelangen auch keine Artnachweise.

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten mittels detektorgestützter Ein-/Ausflugbeobachtung keine Quartiere festgestellt werden. Mittels Lautanalyse konnte lediglich die Zwergfledermaus nachgewiesen werden, die insbesondere die Gehölzstrukturen zeitweise als Jagdhabitat nutzt.

Xylobionte Käfer

Aufgrund des Fehlens von Höhlungen kann ein Vorkommen z. B. des Eremiten ausgeschlossen werden.

Falter

Im Plangebiet und dem näheren Umfeld konnten keine der bekannten Futterpflanzen der Raupen oder Falter der relevanten Arten festgestellt werden. Das Plangebiet wird entsprechend als nicht geeigneter Lebensraum eingeschätzt und ein regelmäßiges Vorkommen ausgeschlossen.

Vögel

Im Kartierungszeitraum konnten als Brutvögel die Goldammer und die Mönchgrasmücke festgestellt werden. Dabei handelt es sich um Arten, welche die Gehölze als Nistplatz nutzen. Die vorhandenen Gebäude weisen einzelne Nistplätze des Feldsperlings und der Rauchschwalbe auf. Regelmäßig konnten auch der Gartenrotschwanz und der Haussperling beobachtet werden, so dass ein Brutvogelverdacht besteht. Als Nahrungsgäste wurden die Bachstelze der Buchfink, der Star, der Stieglitz und die Greifvögel Mäusebussard und Rotmilan registriert.

Aufgrund des Anbaus von Raps fehlte in dieser Saison die Feldlerche als Brutvogel. Bei einem Anbau von Getreide ist ein Besatz von zwei bis drei Brutpaaren zu erwarten. Weitere Artvorkommen sind bei Ausdehnung des Erfassungszeitraums möglich.

Zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Bauzeitenregelung/ Bauvorbereitung

Notwendige Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Um eine Besiedlung von Ruderal- und Ackerflächen (nach Nutzungsaufgabe) während der Bauphase zu vermeiden, werden diese Flächen außerhalb der Brutzeit beräumt und von neuem Bewuchs freigehalten bzw. regelmäßig gemäht (alle 10 - 14 Tage).

V2 Ökologische Baubegleitung von Gebäudeabbrüchen

Im Vorfeld etwaiger Gebäudeabbrüche wird zum Ausschluss einer Besiedlung eine Besatzkontrolle durchgeführt. Außerdem wird eine ökologische Baubegleitung beauftragt, um Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen zu treffen.

V3 Minimierung von Lichtemissionen

Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Fledermäuse können durch Beleuchtung direkt gestört werden (Vergrämung). Der Einfluss von Beleuchtung an Aus- und Einflügen wurde z. B. bei angestrahlten Kirchen beschrieben (KRÄTTLI 2005). Daneben gibt es indirekte Wirkungen u. a. durch die Lockwirkung von Beleuchtung auf Insekten als Nahrungsquelle von Fledermäusen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen auf Fledermäuse:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen,
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen),
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen,
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren,
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder),

- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann,
- zielgerichtetes Licht, Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt,
- Streulicht vermeiden, Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten),
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF1 Anlage einer Strauchhecke und von extensiv gepflegtem Grünland

Um die Störwirkungen der geplanten Bebauung und den damit verbundenen Verlust von Brutmöglichkeiten in Gehölzen und von Nahrungshabitaten für bestimmte Vogelarten zu kompensieren, wird am nördlichen Rand des Flurstücks 467 (Gemarkung Tessin, Flur 6) angrenzend an das Nahversorgungszentrum Tessin-West eine rund 5 m breite, dreireihige und rund 130 m lange freiwachsende Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen angelegt und dauerhaft erhalten. Diese Fläche wird im B-Plan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Angrenzend wird ebenfalls auf dem Flurstück 467 eine rund 2.100 m² große, rund 20 m breite extensiv gepflegte Grünfläche angelegt und dauerhaft erhalten (alle zwei Jahre eine Mahd ab September, Beräumung des Mähgutes, schonende Mähtechnik ohne Mähauflbereiter und ohne Mulchgerät, Schnitthöhe 10 - 12 cm, kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln). Letztgenannte Fläche wird im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Letztgenannte Maßnahme dient nicht der Feldlerche und Greifvögeln, sondern anderen Vogelarten. Um den Verlust von Brut- und Nahrungsflächen der Feldlerche und von Nahrungshabitaten von Greifvögeln zu kompensieren, wird die Maßnahme CEF3 durchgeführt (siehe unten).

Erläuterungen zur Anlage der Strauchhecke:

Die Strauchhecke ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m herzustellen. Zu verwenden sind *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Salix caprea* (Sal-Weide) und *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder). Weiterhin sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften,
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften,
- Pflanzqualität der Sträucher mindestens 80/100 cm (Höhe),
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) und DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation);

- Entwicklungspflege für mindestens fünf Jahre (u. a. jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation, Ersatzpflanzung bei mehr als 10 % Ausfall, bedarfsweise Bewässerung, Abbau von Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren).

CEF2 Anlage von Ersatznistplätzen für Sperlinge und Rauchschwalben

In Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung werden geeignete Ersatzlebensstätten für Sperlinge und Rauchschwalben geschaffen. Dies erfolgt in Form eines witterungsbeständigen Rauchschwalbenhauses, das innerhalb der Maßnahmenfläche CEF 1 (extensiv genutzte Grünfläche) errichtet wird (Breite 2,5 m, Länge 5 m, Höhe 2,5 m, Aufständigung 2 m). Im Haus werden Nisthilfen für Rauchschwalben montiert; am Haus werden Sperlingskoloniekästen angebracht (vgl. AFB in der Anlage S. 23).

CEF3 Anlage einer Ackerbrache

Um den Verlust von Brut- und Nahrungsflächen der Feldlerche und von Nahrungshabitaten von Greifvögeln zu kompensieren, wird südwestlich vom Plangebiet in einer Entfernung von rund 600 m eine insgesamt mindestens 2.000 m² große Ackerbrache angelegt und dauerhaft erhalten. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 34 und 35 (Gemarkung Klein Tessin, Flur 1, vgl. folgende Abbildung). Die Fläche wird der Selbstbegrünung überlassen und jedes zweite Jahr, z. B. durch Flachgrubbern, umgebrochen. Die Lage der Maßnahmenfläche wurde mit dem Artenschutzgutachter Herrn Berg abgestimmt. Die Maßnahmenfläche CEF3 ist auch in Teil A und B des B-Plans Nr. 15 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) enthalten.

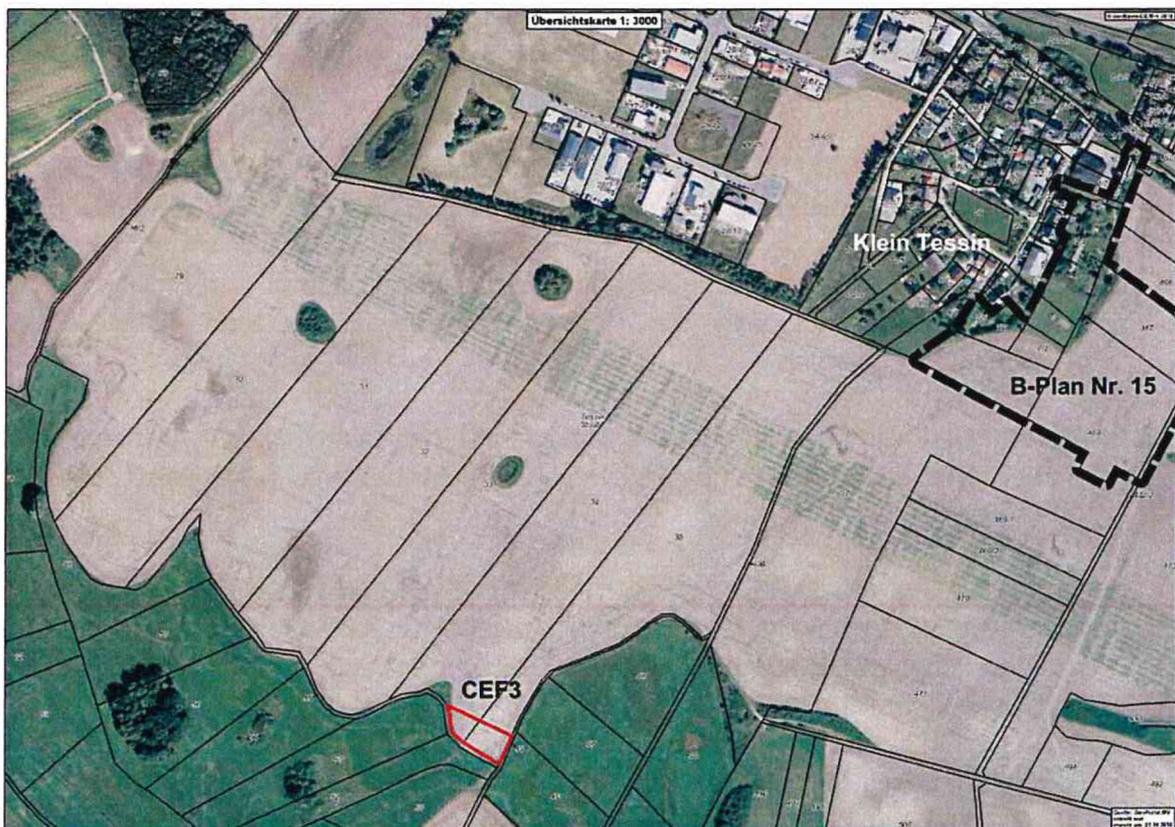


Abb. 23: Fläche für die Artenschutzmaßnahme CEF3 (© GeoBasis-DE/ M-V 2019)

Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Tierarten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nach Einschätzung des Artenschutzgutachters kommen im Plangebiet keine geschützten Tierarten oder Tierartengruppen vor, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind.

Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

16 Quellenverzeichnis

Literatur

- AFRLP RR – Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (2018): Lesefassung der Fortschreibung des Stadt -Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017 -12/2025. – Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock, erste Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)
- ARNDT, M. & S. MITSCHANG (2017): Bebauungspläne nach § 13b BauGB - Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) 2017, S. 737 – 749
- BERG, J. (2018): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 15 "Am Recknitzpark" der Stadt Tessin - Stand: 19.08.2019 – Görmin
- ERDBAULABOR GEROWSKI (2019): Gründungsbericht mit Standsicherheitsuntersuchung für das Bauvorhaben Neubau eines Nahversorgungszentrums in Tessin-West, Rostocker Chaussee – Schuby
- MEIßNER, J. (2017): § 13b BauGB – OK – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. – 2018 Wolters Kluwer Deutschland GmbH – Baurecht für die Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Version 1 (letzte Bearbeitung dieser Kommentierung: 01.10.2017)
- OTTO, C. (2018): Beschleunigtes Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB. - Material zum Vortrag am 11.06.2018, Kurs 43/18 Umweltprüfung und Umweltbericht vom 11.06.2018 bis 13.06.2018 des Instituts für Städtebau Berlin

WIMES – Stadt- und Regionalentwicklung (2017): Bevölkerungsprognose 2030 Landkreis Rostock - Landkreis Rostock (Hrsg.) - Rostock

LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2007): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, 1. Fortschreibung – Güstrow

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern – Schwerin.

MINISTERIUMS FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND DIGITALISIERUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (2017): Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs. Bekanntmachung vom 29.11.2017 – VIII-550-00000-2016/ 002-038 – Schwerin.

RPV - Planungsverband Region Rostock (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011 – Rostock

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND DIGITALISIERUNG M-V (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) – Schwerin

Internetquellen

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, verschiedene Daten von 2019 und 2020 – Güstrow

GAIA-MV, Geodatenportal des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, verschiedene Daten von 2019 und 2020 – Schwerin