

## **Anlage 4**

**Angaben für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung für  
den B-Plan Nr. 16 „Am Recknitzpark 2“**

### **Tabelle 2**

(Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat, Gielow, 12.08.2021)

Stadt Tessin

## **Bebauungsplan Nr. 16 „Am Recknitzpark 2“ in der Stadt Tessin**

### **Angaben für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

## **Table 2**

Auftragnehmer:

**Stefan Pulkenat**

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./BDLA

Fritz-Reuter-Str. 32, 17139 Gielow

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

[info@la-pulkenat.de](mailto:info@la-pulkenat.de)

Bearbeitung: Tammo Strobl

29.11.2021

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- anlagebedingt Versiegelungen auf max. ca. 6,1 ha Fläche (ca. 46 % des Plangebietes, v. a. Wohngebäude, Nebenanlagen, Erschließungsstraßen); auf diesen Flächen Verlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion etc.)</li> <li>- auf den Flächen, die überbaut werden, Entfernung der Mutterbodenschichten und Ersatz durch Austauschboden</li> <li>- Aufschüttungen/ Abträge in Teilbereichen des Plangebietes auf denjenigen Flächen, auf denen Wohngebäude und Nebenanlagen entstehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, die auf eine seit Jahren anhaltende starke Nachfrage zurückgeht, führt in Tessin fast zwangsläufig zur Inanspruchnahme von bisher unbebauter Bodenfläche. In der Stadt Tessin, die durch viele Einfamilienhäuser und durch die typischerweise relativ niedrige geschlossene Straßenrandbebauung im Zentrum geprägt ist, ist die Aufstockung von Wohneinheiten in vorhandenen Gebäuden kaum möglich. Außerdem bezieht sich die Nachfrage vor allem auf Einfamilienhäuser. Auch Möglichkeiten der baulichen Verdichtung sind in der Ortslage Tessin kaum vorhanden. Die Inanspruchnahme des Bodens lässt sich also nicht vermeiden; großflächige Alternativen zur Überbauung stehen nicht zur Verfügung.</li> <li>Eine größere Fläche nördlich vom Bahnhof Tessin, die ehemals von einem großen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurde, steht für eine Wiedernutzbarmachung in baulicher Hinsicht zur Verfügung. Die Stadt Tessin sieht diese Fläche als wichtigen Baustein bei der weiteren Siedlungsentwicklung an. Allerdings hat sich die Stadt Tessin entschieden, diese Fläche in ungefähr gleichen Flächenanteilen für das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorzusehen (gemischte Baufläche). Dies wurde im Flächennutzungsplan auch so dokumentiert. Die Stadt Tessin sieht einen Bedarf für eine solche, in Teilen gewerblich genutzte Fläche. Insofern steht nur rund die Hälfte dieser Fläche nördlich vom Bahnhof für die Wohnnutzung zur Verfügung. Aufgrund der großen Nachfrage, mit der die Stadt Tessin konfrontiert ist, reicht diese Fläche nicht aus, um dem Bedarf gerecht zu werden. Im Falle des B-Planes Nr. 16 kann die Stadt Tessin in überschaubarer Zeit auf rund 13 ha ein Wohngebiet entwickeln.</li> <li>Im Gebiet des B-Planes Nr. 16 finden sich Böden, die aus eiszeitlichen Moränenablagerungen entstanden sind. Aufgrund der Großflächigkeit des Vorkommens dieser Böden auf dem Gebiet der Stadt Tessin ist eine Inanspruchnahme trotz der Wertigkeit der Böden für die landwirtschaftliche Erzeugung akzeptabel.</li> <li>- Die Auswirkungen lassen sich gut einschätzen, eine vertiefte Untersuchung ist nicht erforderlich.</li> <li>• <b>Auswirkungen nicht erheblich</b></li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ableitung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlages in den Vorfluter 19/12a</li> <li>- bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen auf oberirdische Gewässer und keine größeren Auswirkungen auf das Grundwasser</li> <li>- mögliche negative Auswirkungen nur im Havariefall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die voraussichtbaren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser haben kein ungewöhnliches Ausmaß bzw. sind nicht von ungewöhnlicher Schwere gekennzeichnet. Diese Haftung vertritt auch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.</li> <li>- Die Auswirkungen lassen sich gut einschätzen, eine vertiefte Untersuchung ist nicht erforderlich.</li> <li>• <b>Auswirkungen nicht erheblich</b></li> </ul>

Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingt Emissionen gasförmiger Schadstoffe und von Staub durch die Baufahrzeuge</li> <li>- anlage- und betriebsbedingt keine größeren negativen Auswirkungen auf die Luftgüte und das Klima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die voraussehbaren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft/ Klima haben kein ungewöhnliches Ausmaß bzw. sind nicht von ungewöhnlicher Schwere gekennzeichnet.</li> <li>- Die Auswirkungen lassen sich gut einschätzen, eine vertiefte Untersuchung ist nicht erforderlich.</li> <li>• <b>Auswirkungen nicht erheblich</b></li> </ul>
Tiere	<p>in Bezug auf geschützte Tierarten Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume von Amphibien, Reptilien, Fledermäusen und Vögeln</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Ein günstiger Erhaltungszustand kann für die betroffenen Tierartengruppen bewahrt und die Bestände der Arten können langfristig gesichert werden. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann die kontinuierliche Funktionalität betroffener Lebensstätten erhalten werden. Die vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten können den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten.</li> <li>- Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen die Bauvorbereitung, die Minimierung von Lichtemissionen und die Vermeidung von Kollisionen mit Glasscheiben. Ausführliche Angaben dazu sind den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Anlage 1 der Begründung zum B-Plan Nr. 16) und dem Kapitel 13 der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.</li> <li>- Um den Verlust von Brut- und Nahrungsflächen der Feldlerche und von Nahrungshabitaten von Greifvögeln zu kompensieren, wird in geringer Entfernung südwestlich vom Plangebiet eine Ackerbrache (Selbstbegrünung) mit einer Größe von 5.000 m<sup>2</sup> angelegt und dauerhaft erhalten (Erneuerung durch Grubbern, alle zwei Jahre). Dazu erfolgt die Umwandlung einer bisher konventionell und intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Außerdem erfolgt angrenzend an die Ackerbrache im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/ Kompensation die Umwandlung einer rund 4,2 ha großen Ackerfläche in eine extensiv genutzte Mähwiese. Auch von dieser Maßnahme werden geschützte Tierarten profitieren.</li> <li>• <b>Bei Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ergeben sich keine nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen.</b></li> </ul>
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung des Biotoptyps „Lehm- bzw. Tonacker“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- negative Auswirkungen gering, da lediglich eine Ackerfläche betroffen ist</li> <li>- Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Umwandlung Acker in Ackerbrache und in extensive Mähwiese auf 4,6 ha) führen zu deutlichen Verbesserungen für die Pflanzenwelt.</li> <li>• <b>Auswirkungen nicht erheblich</b></li> </ul>

Landschaft	<p>- Das Landschaftsbild wird durch die Umsetzung des Vorhabens (Entstehung eines Wohngebietes mit maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern) grundlegend neugestaltet. Es kommt zu einer Verlagerung des Ortsrandes Richtung Westen auf Kosten landwirtschaftlicher Nutzfläche.</p>	<p>- Gemäß der landesweiten Analyse der Landschaftsbildräume durch das Land M-V lauten die beiden Landschaftsbildräume, zu denen das Plangebiet gehört: nördliche Hälfte: 633, Urban 2, Urbane Raurn, südliche Hälfte: Nr. 592, III 4-32, Ackerflächen nordwestlich Tessins. Die beiden Landschaftsbildräume werden mit „urban“ (nördliche Hälfte) und mit „gering bis mittel“ (südliche Hälfte) bewertet.</p> <p>- <b>Auswirkungen nicht erheblich</b></p>
Kultur-/ Sachgüter	<p>- keine Baudenkmale im Plangebiet oder in der nahen Umgebung vorhanden</p> <p>- Falls im Plangebiet vermutete Bodendenkmale tatsächlich vorhanden sind, können sie fachgerecht geborgen und dokumentiert werden. Es handelt sich nicht um Bodendenkmale, die nicht verändert werden dürfen.</p>	<p><u>Bodendenkmale:</u> Für den Fall des Vorhandenseins von Bodendenkmalen im Bereich vermuteter Bodendenkmale würden diese durch den Bau von Straßen und Wohngebäuden beseitigt. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (LAKD) von einer privaten Fachfirma im Auftrag der Stadt Tessin archäologische Prospektionen/ Voruntersuchungen durchgeführt, um festzustellen, ob sich dort tatsächlich Bodendenkmale befinden. Ist dies der Fall, sind die Vorgaben des LAKD zu beachten und ggf. die Bodendenkmale fachgerecht zu bergen und zu dokumentieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Auswirkungen nicht erheblich</b></li> </ul> <p><u>Baudenkmale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Auswirkungen nicht erheblich</b></li> </ul>
Mensch	<p>- großflächige Beseitigung landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker)</p> <p>- bau-, anlage- und betriebsbedingt keine größeren Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse und der Erholungsnutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Auswirkungen nicht erheblich</b></li> </ul>