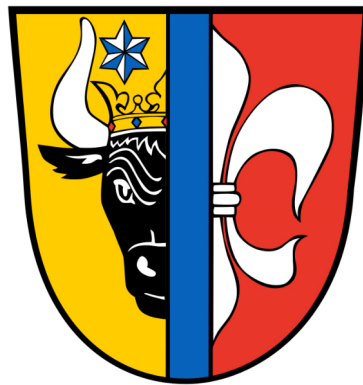


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 17
„Wohngebiet am Golfplatz“
der Stadt Tessin



**Vorentwurf für frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung**

21. November 2025



21. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Planerfordernis, Planverfahren, qualifizierter B-Plan
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufstellung des B-Plans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Baugrund, Altlasten, Bodenmanagement und Munitionsfunde
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Naturschutz
 - 5.5. Gewässerschutz
 - 5.6. Immissionsschutz
 - 5.7. Wald
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4. Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Abstellräume
 - 6.5. Spielplatz
7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Telekommunikationsanlagen
 - 7.8. Abfallentsorgung
8. Flächenbilanz
9. Rechtsgrundlagen



21. November 2025

Anlagen: **werden später ergänzt**

- Umweltbericht

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Lärmschutzgutachten



21. November 2025

1. Planerfordernis, Planverfahren, qualifizierter B-Plan

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Realisierung eines Wohnbauprojekts ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Da im Plangebiet trotz ehemaliger gewerblicher Vornutzungen kein Innenbereich existiert ist eine Aufstellung des B-Plans gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nicht möglich.

Die Stadt Tessin verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Endfassung vom 29.03.2022. Das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 ist dort in wesentlichen Teilen als gemischte Baufläche M4 ausgewiesen. Weitere Erläuterungen dazu unter „3.4. Flächennutzungsplan“. Der Flächennutzungsplan soll nach den frühzeitigen Beteiligungen des B-Plans Nr. 17 im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Stadt Tessin hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Vollmacht vom 05.01.2026 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufstellung des B-Plans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Wohngebiet am Golfplatz" dient der städtebaulichen Neuausrichtung von ehemals gewerblich genutzten und gegenwärtig brachliegenden Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tessiner Regionalbahnhof. Weiterhin werden Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft neu geordnet.

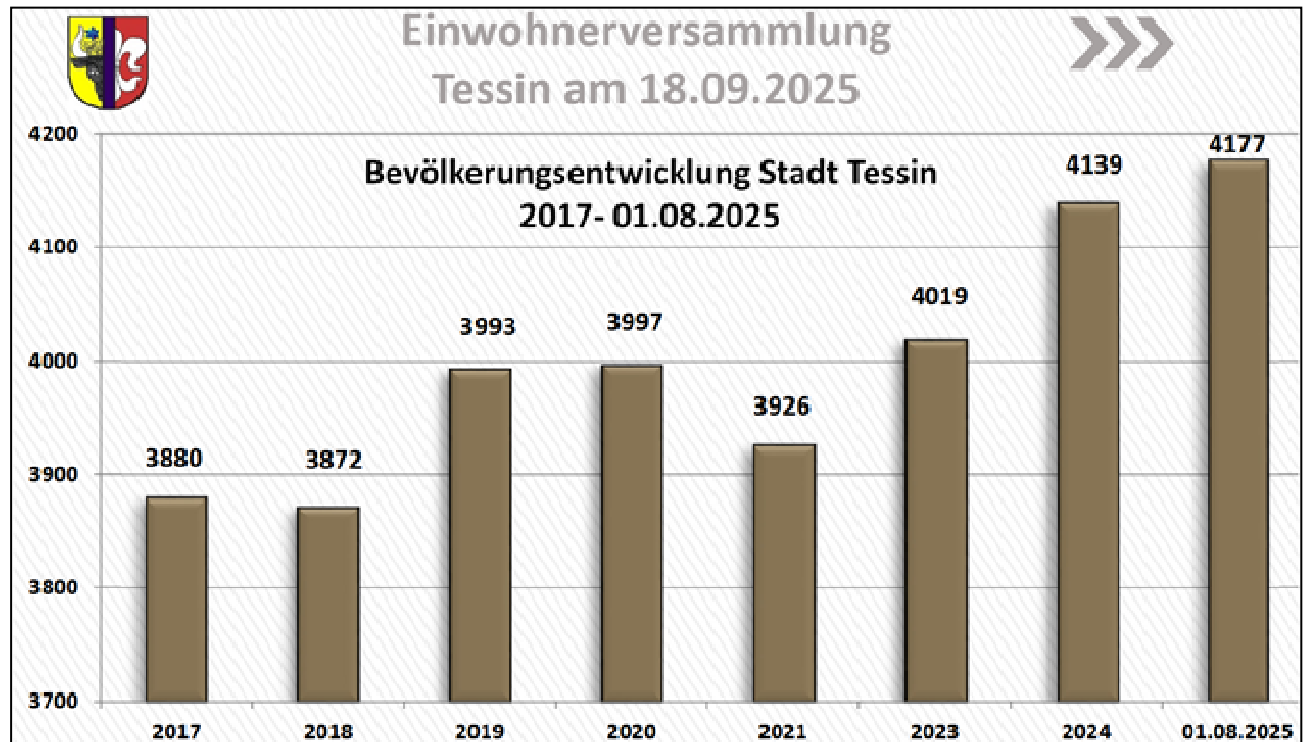
Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO auf Brach- und Grünflächen im Teilgeltungsbereich 1
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern
- Entwicklung von Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft im Teilgeltungsbereich 2 zur Verlagerung eines Baubetriebs aus dem geplanten allgemeinen Wohngebiet
- Erhalt der im nordöstlichen Teil des Teilgeltungsbereichs 1 vorhandenen Lagerhalle
- Sicherung der Erschließung
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung



21. November 2025

Tessin ist eine wachsende Stadt.



In der Einwohnerversammlung vom 18.09.2025 wurde das Diagramm der aktuellen Bevölkerungsentwicklung präsentiert. Der Einwohnerzuwachs resultiert aus einer positiven Bilanz der Zuzüge im Vergleich zu Wegzügen in den letzten Jahren. Dem Geburtenzuwachs steht leider eine größere Anzahl von Sterbefällen gegenüber. Durch Schaffung weiterer Wohnungsangebote, insbesondere auch für junge Familien, soll der rückläufigen Tendenz der Geburtenzahlen entgegen gewirkt werden.

„Die Stadt Tessin hebt sich in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und Ende 2018 deutlich von der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock und dem Land M-V ab. Während in der Stadt Tessin ein Rückgang der Zahl der Einwohner*innen um nur - 1,9 % zu verzeichnen war, liegt dieser Wert für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock bei rund 9,1 % und in M-V bei rund 16,1 %. Anders als in vielen anderen Kleinstädten konnte die Stadt Tessin einen stärkeren Rückgang gegenüber dem Wert von 1990 verhindern. Bei den in einer Entfernung von ca. 15 – 30 km östlich und nordöstlich gelegenen, ähnlich großen Kleinstädten bzw. Gemeinden Bad Sülze, Dargun, Gnoien und Marlow sind bei der Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum – unter Berücksichtigung von erfolgten Eingemeindungen – Rückgänge von – 27,4 % bis - 36,8 % zu verzeichnen. Nur in der deutlich näher an Rostock liegenden und z. B. über ein Gymnasium verfügenden Gemeinde Sanitz ist – unter Abzug der durch Eingemeindung hinzugekommenen Personen – im Zeitraum 1990 bis 2018 ein starker Zuwachs zu verzeichnen.

Die geringen Geburtenzahlen, die deutlich steigende Lebenserwartung und die selektiven Wanderungen, vor allem jüngerer Menschen, bewirken signifikante Umbrüche in der



21. November 2025

Altersstruktur. So wird sich die Bevölkerung im Land M-V im Jahr 2040 aus weniger Erwerbsfähigen und deutlich mehr älteren Menschen als im Jahr 2017 zusammensetzen.“¹

Die Stadt Tessin möchte Angebote unterbreiten, welche das große Problem von fehlendem, bezahlbarem Wohnraum in der Hansestadt Rostock mindern können. Durch Anbindung Tessins und insbesondere des Plangebiets über die Regionalbahnlinie RB11 Wismar – Bad Doberan – Rostock – Tessin besteht eine außerordentlich günstige Verbindung zwischen Tessin und dem Oberzentrum Rostock. Der Hauptbahnhof Rostock ist tagsüber stündlich in 33 Minuten zu erreichen.

Die Stadt Tessin befindet sich mit ihren Maßnahmen zur Minderung der Wohnungsprobleme in Tessin und in der Hansestadt Rostock in Übereinstimmung mit den aktuellen wohnungspolitischen Maßnahmen der Bundesregierung.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung der Tessiner Altstadt wird nicht gesehen, da dort viel selbstgenutztes Wohneigentum besteht.

Die Lage des Plangebiets ist wegen der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof der Regionalbahn, zum Busbahnhof und zur Kindertagesstätte im Bereich der Gemeindestraße „Am Umsteigebahnhof“ und zur Kleingartenanlage „Am Rosengarten“ besonders geeignet. Vom Zentrum des Plangebiets wird eine direkte Rad- und Fußwegverbindung zu „Am Umsteigebahnhof“ vorgesehen.

Die Regionale Schule mit Grundschule Anne Frank befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung vom Zentrum des Plangebiets. Freizeiteinrichtungen sind auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik vorhanden.

Die zur Umwandlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen sind mit Bodenwertzahlen von 43 und 47² ausgewiesen. Sie befinden sich in Teilgeltungsbereich 2 und verfügen über eine Gesamtgröße von 2.234 m², die Umwandlung ist somit nicht raumrelevant. Zudem erfolgt keine Nutzung als Acker oder Grünland sondern als wenig genutzte Gartenflächen.

Bei der Lagerhalle handelt es sich um eine vorhandene Stahlbetonhalle (Dachkonstruktion aus Stahl) der ehem. Getreidewirtschaft, welche in gutem baulichen Zustand ist. Sie soll künftig als Lagerhalle für Wohnmobile, Boote u.ä. auch von den Bewohnern des Gebiets genutzt werden. Weiterhin ist auch eine anteilige Nutzung als Parkhaus mit Zwischendecke vorstellbar.

Die Zulässigkeit des Lagerbetriebs wird durch Aufnahme von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ in die allgemein zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets WA 3 gewährleistet.

¹ Flächennutzungsplan der Stadt Tessin, Begründung (Endfassung) vom 29.03.2022, S. 32f

² <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> am 28.10.2025



21. November 2025

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 17 hat die folgenden wesentlichen Auswirkungen:

- Brachflächen werden einer neuen Nutzung zugeführt.
- Neue Versiegelungen und weitere Eingriffe in die Natur werden im Umweltbericht geprüft und bewertet, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt.
- Das Bahnhofsumfeld wird attraktiv gestaltet.
- Der Wohnungsbestand der Stadt Tessin wird vergrößert, ein Einwohnerzuwachs ist zu erwarten. Der Wohnungsbau wird als günstigere und zusätzliche Alternative zu Angeboten der Hansestadt Rostock entwickelt.
- Ein ansässiger Baubetrieb erhält eine neue Entwicklungsmöglichkeit und kann seine Lagerflächen aus dem Bahnhofsumfeld verlagern.
- Die nördlich des Plangebiets gelegene Gartenanlage wird durch Neugestaltung des Umfelds aufgewertet. Aus dem neuen Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern ist eine Nachfrage nach Gartenparzellen zu erwarten, die ökologisch wertvolle Gartenanlage wird stabilisiert.

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 hat eine Größe von ca. 35.000 m². Unter der Annahme, dass für ein Mehrfamilienhaus ein Grundstück von ca. 1.750 m² erforderlich ist, können dort an der Planstraße A ca. 20 Baugrundstücke entstehen.

Die Mehrfamilienhäuser können viergeschossig gebaut werden und somit jeweils über ca. 12 Wohnung verfügen. Daraus ergeben sich insgesamt 240 Wohnungen und möglicherweise 840 Bewohner.

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 hat eine Größe von ca. 13.500 m². Unter der Annahme, dass für ein Einfamilienhaus ein Grundstück von ca. 700 m² erforderlich ist, können dort an der Planstraße B ca. 19 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.



21. November 2025

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP MV)

Das Landesraumentwicklungsprogramm ist mit der Verordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt worden.

Das Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Tessin und angrenzende Gemeinden als „**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**“, die Umgebung der Stadt auch als „**Vorbehaltsgebiet Tourismus**“.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung (in den Programmsätzen mit **Z** gekennzeichnet) sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie können nicht im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock ist Tessin als **Grundzentrum** ausgewiesen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm werden in Punkt 3.2. den Grundzentren folgende Bedeutung zugewiesen:

- (8) Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Zu beachten ist der Absatz „4.1 **Siedlungsentwicklung**“ mit folgenden Programmsätzen:

„(1) Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.“

- (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

...



21. November 2025

- (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.
...
- (7) Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Die Programmsätze zur Siedlungsentwicklung werden bei der Aufstellung des B-Plans Nr.17 beachtet.

Für die **Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft** gelten folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:

Absatz „4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (1) Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei tragen zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Sie sollen bei der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel, der Rohholzproduktion sowie der Landschaftspflege unterstützt werden.
- (2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. **(Z)**
Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 22 genannten Nutzungen und Maßnahmen.
- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

Die Wertzahl im Plangebiet liegt bei 43 und 47, also unter 50. Außerdem ist die Umwandlungsfläche nur 0,2 ha groß und somit nicht raumrelevant.

Für die **Vorbehaltsgebiete Tourismus** gelten folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:

Absatz „4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung



21. November 2025

mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Es werden keine touristisch genutzten Flächen und keine für den Tourismus interessanten Flächen für das künftige Wohngebiet oder Gewerbegebiet umgewandelt.

Das Projekt steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm **Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)**

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert die Stadt Tessin als **Grundzentrum**. Es kennzeichnet den Bereich der Stadt Tessin und auch angrenzende Gemeinden als „**Tourismusentwicklungsraum**“ und als „**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**“. Das Plangebiet und weitere Teile der Stadt Tessin befinden sich in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

3.1.3 Tourismusräume

G (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Es werden keine touristisch genutzten Flächen und keine für den Tourismus interessanten Flächen für das künftige Wohngebiet oder Gewerbegebiet umgewandelt.

3.1.4 Landwirtschaftsräume

G (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden.

Es werden nur ca. 0,2 ha Landwirtschaftsfläche umgewandelt. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen wurde schon vor längerer Zeit aufgegeben.



21. November 2025

3.2 Zentrale Orte

3.2.2 Grundzentren

Z (1) Grundzentren sind:

- ...,
- Stadt Tessin.

Die zentralörtlichen Funktionen erstrecken sich auf den Gemeindehauptort, der den Namen des Grundzentrums trägt.

4 Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

G (1) Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Z (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

G (4) Als Siedlungsachsen werden festgelegt:

- ...,
- Rostock–Tessin,
-

Im Verlauf der Siedlungsachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden. Bei einer Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sollen diese vorrangig in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs angeordnet werden.

Die Entwicklung eines Wohngebiets in unmittelbarer Nähe des Regionalbahnhofs Tessin entspricht genau den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung vereinbar.

Raumentwicklungsprogramm Region Rostock – zweiter Entwurf zur Neuaufstellung von September 2025

Das regionale Raumentwicklungsprogramm befindet sich in der Neuaufstellung. Für die Entwicklung des Wohngebiets am Golfplatz gibt der Entwurf folgende Hinweise:

Tessin befindet sich nach wie vor im ländlichen Raum außerhalb des Stadt-Umland-Raums Rostock und wird als Grundzentrum ausgewiesen.

Gemäß der Karte 1 Bevölkerungsprognose ist das Amt Tessin in der Vorausberechnung der Einwohnerzahl bis 2035 mit der Kategorie deutlich zunehmend gekennzeichnet.



21. November 2025

(3) Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum

Der Neubau von Wohnungen, soweit er aufgrund zunehmender Haushaltszahlen, steigender Wohnflächenansprüche und Zuwanderung neuer Einwohner erforderlich wird, ist vorrangig in den zentralen Orten zu realisieren, wo gute Verkehrsanbindungen, Versorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden sind.

(6) Anschluss an vorhandene Ortslagen

Um den Verkehrs- und Erschließungsaufwand zu begrenzen und um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, sind neue Baugebiete prinzipiell im direkten Anschluss an bestehende Siedlungen zu entwickeln.

(8) Mindestdichte neuer Wohngebiete

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete wird zukünftig verstärkt auf den wirtschaftlichen Umgang mit Ressourcen zu achten sein. Wohngebiete in den zentralen Orten und im Stadt-Umland-Raum sind deshalb so zu planen, dass eine Nutzungsdichte erreicht wird, die einerseits dem übergeordneten Grundsatz der sparsamen Inanspruchnahme von Freiraum gerecht wird und andererseits auch einen wirtschaftlichen Anschluss der Wohngebäude an zentrale Systeme der Wärmeversorgung erlaubt. Eine Geschossflächenzahl von 0,4 wird hierfür als Mindestwert angesehen.

(9) Wassersensible Planung von Baugebieten

Städte und Dörfer sind in ihrer Widerstandsfähigkeit gegen die Auswirkungen des Klimawandels, hier insbesondere gegenüber Starkregenereignissen, Trockenperioden und Überhitzung, zu stärken. Wassersensible Siedlungsentwicklung im Sinne des sogenannten Schwammstadtprinzips zielt darauf ab, das funktionale und gestalterische Potenzial von Wasser als Ressource für Klimaanpassung und Lebensqualität zu heben sowie ausreichend Freiflächen für entsprechende Maßnahmen bereitzustellen. Damit verbunden ist die Abkehr von dem bisherigen Ansatz, Wasser schnellstmöglich aus dem Siedlungsbereich über die Kanalisation abzuleiten. Die Festlegung zur Sammlung von Regenwasser gilt für die Planung neuer Baugebiete ab 1 Hektar Größe.

Eine wassersensible Siedlungsentwicklung mindert die Folgen des Klimawandels, indem Wasser wie in einem Schwamm im Boden und in Rückhaltungen gespeichert und an Hitzetagen zum Bewässern und Kühlen wieder abgegeben wird. Gleichzeitig wird Wasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt. Durch Verdunstungskühlung, insbesondere über gut wasserversorgte Böden und boden- oder gebäudegebundene Vegetation, werden die Hitzebelastung gemindert, die Kaltluftproduktion erhöht, Flächen beschattet und so die Gesundheit sowie die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Siedlungsbereich verbessert.

Die genannten Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Baugebiete werden vom Wohngebiet am Golfplatz erfüllt. Die vorgesehene Versickerung und Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers ist unter „7.5. Niederschlagswasser“ beschrieben.



21. November 2025

3.3. Landesplanerische Stellungnahme

Die Stadt Tessin hat am 22.03.2023 eine Planungsanzeige für die Aufstellung des B-Plans Nr. 17 Wohngebiet „Am Golfplatz“ mit dem Ziel der Schaffung von 21-30 Einfamilienhausgrundstücken und ca. 17 Mehrfamilienhausgrundstücken (10 MFH mit 4 Wohneinheiten und 7 MFH mit 9 Wohneinheiten = 103 Wohneinheiten). Grundlage der Plananzeige war der folgende städtebauliche Entwurf:



Städtebaulicher Entwurf Variante 1 – Stand 02.09.2022

Parallel zur Planungsanzeige für den B-Plan Nr. 17 wurden die Wohnbauflächenentwicklungen „Sülzer Straße 2-5“ und östlich der Sülzer Straße sowie das Stadtentwicklungskonzept „Tessin-Nord“ angezeigt. Damit waren insgesamt mindestens 360 Wohnungen angezeigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt bei der Beurteilung der Plananzeigen der Stadt Tessin zu folgendem Ergebnis der Prüfung:



21. November 2025

„Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange sind die in Aussicht genommenen Wohnbauflächenentwicklungen dem Grunde nach mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Wohnansprüche in verschiedenen Wohnformen, insbesondere im Wohnungsmarktsegment des Geschosswohnungsbaus, wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2) zu konzentrieren.

Aufgrund der zentralörtlichen Einstufung kann Tessin über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Die beabsichtigten Planungen erfüllen die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Tessin in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, SPNV usw.).

Bezüglich einer parallelen Wohnbauflächenentwicklungen für im Minimum 360 WE bestehen dennoch erhebliche regionalplanerische Bedenken.

Die angezeigten Planungsabsichten können zwar überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt werden, dieser hat jedoch einen Planungshorizont von etwa 10 bis 15 Jahren, innerhalb derer die darin festgelegten städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele entsprechend Bedarf umsetzbar sind.

Gegenwärtig ist nicht erkennbar, woraus sich die Notwendigkeit einer parallelen Bearbeitung von gleich vier Planungen zur Schaffung neuer Wohnbauflächen ergeben sollte. Diese erscheint vielmehr völlig unbegründet. Aussagen zur aktuellen **Wohnraumnachfrage** in der Stadt Tessin fehlen in den Planungsanzeigen. Damit bleibt unklar, welche Bedarfe gegenwärtig überhaupt bestehen und was von **welchem Klientel/welchen Altersgruppen** nachgefragt wird. Somit fehlt eine schlussfolgernde Ableitung von aktuell notwendigen Handlungserfordernissen. Die Stadt sollte deshalb für sich und für nachvollziehbare Planbegründungen folgende Fragestellungen beantworten:

- Welcher Neubaubedarf besteht in welchen Segmenten kurz-, mittel- und langfristig?
- Was will die Kommune mit der von ihr angestrebten Wohnbauentwicklung erreichen?
- Für wen wird gebaut, und woher kommen die Bauwilligen?
- Besteht die Gefahr, dass eine ungewollte Abwanderung aus Innenstadtlagen in



21. November 2025

die geplanten Neubauflächen erfolgt?

Insbesondere auch zur Verhinderung weiterer bzw. Beseitigung schon bestehender städtebaulicher Missstände (Leerstände) sollte sich die Stadt Tessin bei den Zielen ihrer Stadtentwicklung deutlicher als bisher auf

- die Beachtung des städtebaulichen Grundsatzes "Innenentwicklung vor Außenentwicklung",
- eine ressourcen- und flächenschonende Bebauung sowie und vor allem
- den Erhalt und die Revitalisierung der historisch gewachsenen Tessiner Alt-/Innenstadt einschließlich deren Wohnnutzung

konzentrieren.“³

Die in der landesplanerischen Stellungnahme aufgeworfenen Fragen wurden größtenteils unter „2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufstellung des B-Plans“ beantwortet.

3.4. Flächennutzungsplan

Die Stadt Tessin verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Endfassung vom 29.03.2022. Das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 ist dort in wesentlichen Teilen als gemischte Baufläche M4 ausgewiesen. Im Norden und Südosten des Plangebiets sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der aus den Flurstücken 430, 431 und 432 der Flur 5 bestehende Teilgeltungsbereich 2 ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in einer Schutzzone III für Grund- und Quellwassergewinnung, hier in der Schutzzone des Wasserwerks Tessin.

Der Flächennutzungsplan soll nach den frühzeitigen Beteiligungen des B-Plans Nr. 17 im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden.

³ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 20.04.2023



21. November 2025

4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 "Wohngebiet am Golfplatz" umfasst

im Teilgeltungsbereich 1

die Flurstücke 371, 372, 373/1, 375 und 376
sowie Teilflächen der Flurstücke 345 und 373/2 der Flur 5
und
die Flurstücke 81/3 und 81/11
sowie Teilflächen der Flurstücke 81/1, 123, 134/19 der Flur 8

und

im Teilgeltungsbereich 2

die Flurstücke 430, 431 und 432 der Flur 5

der Gemarkung Tessin.

Der Teilgeltungsbereich 1 wird begrenzt

- im Norden durch Kleingärten,
- im Nordosten durch den Golfplatz,
- im Südosten durch gewerbliche Flächen
- im Süden durch die Straße „Am Umsteigebahnhof“ und die Eisenbahntrasse
und
- im Westen durch die Straße „Am Bahnhof“.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Am Bahnhof“,
- im Osten durch gewerbliche Flächen,
- im Süden durch Grünflächen und
- im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 7,5 ha.

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte im Wesentlichen auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Der Teilgeltungsbereich 1 steigt von Südost nach Nordwest von ca. 17,5 m auf ca. 24 m DHHN 2016 leicht an. Der Teilgeltungsbereich 2 befindet sich auf Höhen von ca. 22,5 m bis 24 m DHHN 2016.



21. November 2025

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Die Flächen des Teilgeltungsbereichs 1 wurden in den letzten Jahrzehnten im Wesentlichen als Lager- und Umschlagsflächen für die Getreidewirtschaft genutzt. Die Anlagen der Getreide AG wurden Anfang der 2000-er Jahre zu großen Teilen zurückgebaut. Eine Lagerhalle wurde erhalten und soll in die neue Planung integriert werden.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs 1 befand sich das Anschlussgleis der Zuckerfabrik.

Die Flächen des Teilgeltungsbereichs 1 liegen seit 10 bis 15 Jahren brach.

Der Teilgeltungsbereich 2 wurde als Garten genutzt.

5.2. Baugrund, Altlasten, Bodenmanagement und Munitionsfunde

Der Baugrund wird im weiteren Verfahren bezüglich Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit und Altlasten gutachterlich untersucht.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nach Berechnungen des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Eric Hiltcher auf der Grundlage eines Luftbilds von 1991 waren im Plangebiet 45.467 m² durch Gebäude, befestigte Flächen und Bahnanlagen voll versiegelt.⁴ Dazu gehört auch die Fläche der Lagerhalle in WA 3.

	45.467 m ²
Lagerhalle in WA 3	- 3.071 m ²
	42.396 m ²

Eine Fläche von 42.396 m² wurde bzw. wird im Plangebiet vor Realisierung des Wohnungsbauprojekts entsiegelt. Zusätzlich werden auch noch Flächen des Baubetriebs auf Flurstück 81/3 entsiegelt.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen 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 Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

⁴ Lageplan (Luftbild) Tessin M 1:1.000, ÖbVI Eric Hiltcher aus Parchim, 14.02.2025 und Telefonat mit Frau Peckram am 07.11.2025



21. November 2025

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.4. Naturschutz

Das Plangebiet beinhaltet keine Anteile von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (LSG, NSG, Biosphärenreservate, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete) und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope.

5.5. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerks Tessin.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt.

5.6. Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist der Schallschutz nach der DIN 18005 zu bewerten. Im Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1⁵, sind für die „angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung“ Orientierungswerte aufgeführt. „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“ Nach DIN 18005, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte festgelegt:

⁵ DIN 18 005, Mai 1987



21. November 2025

für allgemeine Wohngebiete (WA)

tags: 55 dB (A)
nachts: 45 dB (A) bzw. 40 dB (A),

für Gewerbegebiete (GE)

tags: 65 dB (A)
nachts: 55 dB (A) bzw. 50 dB (A).

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Verkehrslärm.

Die Einhaltung der Orientierungswerte wird im weiteren Verfahren gutachterlich nachgewiesen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine schädlichen Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus.

5.7. Wald

In der Nähe des Plangebiets befindet sich kein Wald.



21. November 2025

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Im Teilgeltungsbereich 1 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit zulässigen Nutzungen nach Textlicher Festsetzung TF 1.1 ausgewiesen.

Entgegen § 4 BauNVO werden die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Stadt sieht im Beherbergungsgewerbe und in den entsprechend § 13a BauNVO zulässigen Ferienwohnungen ein Störpotential für das gewünschte Wohngebiet und möchte dies vermeiden.

Die nach § 4 BauNVO weiterhin ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wegen der Kleinteiligkeit des Plangebiets und anderer Möglichkeiten im Umfeld des Plangebiets ebenfalls ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 befindet sich die vorhandene Lagerhalle. Diese Halle soll zum Unterstellen eines Teils des Kfz.-Bestands der Nutzer des Wohngebiets dienen. Auch längerfristiges Abstellen von Wohnmobilen, Campinganhängern, Bootsanhängern mit Booten soll möglich sein. Zur gewerbsmäßigen Organisation des Lagerbetriebs und zugehöriger Dienstleistungen sind hier sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Im Teilgeltungsbereich wird zur Umsiedlung eines Baubetriebs ein normgerechtes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahlen GRZ oder der maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die **GRZ** wird gemäß der Orientierungswerte des § 17 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf **0,4** und im Gewerbegebiet auf **0,8** festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die **maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen** entsprechend der vorhandenen Bebauung auf 3.100 m² festgesetzt.



21. November 2025

Gemäß § 16 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan auch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 2 Begriffe Abs. 6 gilt:
„... Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. ...“

Die **maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse** wird

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 für Mehrfamilienhäuser auf 4,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2 für Einfamilienhäuser auf 2 und
- im Gewerbegebiet auf 1

festgesetzt.

Das 4. Vollgeschoss soll zur optischen Minderung der Größe der Wohnhäuser als Staffelgeschoss gestaltet werden. Eine gesetzliche Definition für Staffelgeschosse gibt es in Mecklenburg-Vorpommern nicht. Zur Absicherung einer differenzierten Größe der einzelnen Vollgeschosse wird mit textlicher Festsetzung 2 verfügt, dass die Größe der Brutto-Grundfläche⁶ des 4. Vollgeschosses maximal 90 % der Größe der Brutto-Grundfläche des 3. Vollgeschosses betragen darf.

Im östlichen Bereich der Straße „Am Umsteigebahnhof“ befinden sich südlich der Straße mehrere Wohnblöcke mit 6 Vollgeschossen. Insofern sind die festgesetzten 4 Vollgeschosse in diesem Bereich der Stadt Tessin nicht außergewöhnlich, sondern auch unter Beachtung des Einfügegebots des § 34 Abs. 1 BauGB ausgewählt.

Die Freiwillige Feuerwehr Tessin verfügt über eine Drehleiter DLK 23-12.⁷ Damit kann der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr gemäß § 33 Abs. 3 LBauO M-V abgesichert werden.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

6.4. Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Abstellräume

Gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

⁶ DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen –Teil 1: Hochbau

⁷ <http://www.feuerwehr-tessin.de/Einsatzfahrzeuge/> am 07.11.2025



21. November 2025

Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden. Nach Landesbauordnung M-V § 6 Abs. 8 sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig.

Diese Regelungen sollen im Plangebiet für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Mobilitätshilfen und Abfallbehälter angewendet werden.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Mobilitätshilfen und Abfallbehälter sind im Plangebiet auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Garagen werden im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit TF 3 ausgeschlossen. Die vorhandene Wohnbaufläche soll vorrangig für den Wohnungsbau genutzt werden. Zum Abstellen der Kraftfahrzeuge sollen flächeneffektive Kfz.-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und auf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken, die vorhandene Lagerhalle in WA 3 und möglicherweise Carportanlagen auf den Wohngrundstücken genutzt werden.

Stellplätze werden gemäß EAR 23⁸ in einer Größe von 5,20 x 2,65 m ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entstehen ca. 20 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser. Gemäß der Annahmen unter „2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufstellung des B-Plans“ können dort 240 Wohnungen entstehen. Daraus resultiert ein Bedarf von 360 bis 480 Kfz.-Stellplätzen.

Im öffentlichen Verkehrsraum können an der Planstraße A ca. 30 Kfz.-Stellplätze und im südlichen Teil der Planstraße B ca. 15 Stellplätze parallel zur Fahrbahn vorrangig für Besucher des Wohngebiets hergestellt werden. Etwa 95 bis 100⁹ der benötigten Stellplätze können in der Lagerhalle in WA 3 bereitgestellt werden, die Lagerhalle soll zu einem Parkhaus umgestaltet werden.

Die erforderlichen Kfz.-Stellplätze für die Anwohner sind im WA 1 auf den jeweiligen Baugrundstücken zu realisieren.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entstehen ca. 19 Bauplätze für Einfamilienhäuser. Im öffentlichen Verkehrsraum können dort an der Planstraße B ca. 20 Kfz.-Stellplätze vorrangig für Besucher des Wohngebiets und Anwohner ausgewiesen werden. Die Stellplätze für die Anwohner sind vorrangig auf den Baugrundstücken zu schaffen.

⁸ Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2023

⁹ Tel. Auskunft von MES GmbH am 14.11.2025



21. November 2025

6.5. Spielplatz

Im Bereich der Planstraße B wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in einer Größe von ca. 1.000 m² festgesetzt. Durch Festsetzung des Spielplatzes vergrößert sich der Abstand zwischen den bis zu 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern an Planstraße A und den vorwiegend zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehenen Flächen an Planstraße B.

Innerhalb des Plangebiets bestehen auf den Wohnbauflächen Möglichkeiten zur Anlage von wohnortnahen Spielgeräten für Kinder bis 6 Jahre.



21. November 2025

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen „Am Bahnhof“ von der Westseite und „Am Umsteigebahnhof“ von der Ostseite. Zusätzlich wird ein Geh- und Radweg vom Zentrum des Wohngebiets zum Regionalbahnhof Tessin eingerichtet.

Die Grundstücke sind somit an das öffentliche Straßennetz in ausreichender Breite angeschlossen.

Die Erschließungsstraßen sollen auch von Entsorgungsfahrzeugen der Abfallwirtschaft befahren werden. Damit ist die DGUV Unfallverhütungsvorschrift 71 Fahrzeuge¹⁰ zu beachten. In Verbindung mit den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das, dass Fahrwege mit Begegnungsverkehr eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben müssen.

Die im Plangebiet geplanten Erschließungsstraßen werden auch unter Zugrundelegung der DIN 14090:2003-05 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung August 2006, hergestellt. Ein Kurvenaußenradius von mindestens 10,5 m ist einzuhalten.

Die Erschließungsstraßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.

Die Planstraßen A und C werden vollständig mit einem straßenbegleitenden Gehweg von 1,8 m Breite und 0,5 m Schutzstreifen versehen. Unter Beachtung der Bankette von 0,5 m an der Fahrbahn und 0,25 m am Gehweg werden für diese Erschließungsstraßen Straßenverkehrsflächen von 8,55 m Breite ausgewiesen. Parkplätze werden zusätzlich quer zur Fahrbahn angeordnet.

Die Planstraße B wird mit Verkehrszeichen 325.1 als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Es gelten nach Anlage 3 zu § 42 Absatz 2 StVO folgende Verhaltensregeln:

- Fahrzeuge müssen mit Schrittgeschwindigkeit bewegt werden.
- Fußverkehr darf nicht durch den Fahrzeugverkehr gefährdet oder behindert werden. Wenn nötig, muss der Fahrzeugverkehr warten.
- Der Fußverkehr darf den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern.
- Fahrzeuge müssen innerhalb gekennzeichneten Flächen geparkt werden. Ausgenommen ist davon das Ein- und Aussteigen sowie das Be- und Entladen.

¹⁰ Deutsche gesetzliche Unfallversicherung, Vorschrift 71, Unfallverhütungsvorschrift Fahrzeuge, aktualisierte Fassung August 2007



21. November 2025

- Der Fußverkehr darf die ganze Straßenbreite benutzen. Spielende Kinder sind überall erlaubt.

Im verkehrsberuhigten Bereich werden die Parkflächen mittels andersfarbiger Pflasterung markiert und versetzt angeordnet.

Ab der geplanten Löschwasserentnahmestelle wird die Planstraße B als Einbahnstraße mit einer Fahrbahnbreite von 3,5 m gestaltet.

Unter Beachtung eines beidseitigen Banketts von 0,5 m werden für diese Erschließungsstraße eine Straßenverkehrsfläche von 4,5 m Breite ausgewiesen. Parkplätze werden zusätzlich längs zur Fahrbahn angeordnet.

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Eurawasser Nord GmbH angestrebt.

7.3. Löschwasser

Löschwasser wird mit einem unterirdischen Löschwasserbehälter bereit gestellt.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Eurawasser Nord GmbH angestrebt.

7.5. Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vorrangig örtlich versickert. Wenn eine komplette Versickerung nicht möglich ist, wird das Regenwasser gesammelt, in Staukanälen zwischengespeichert und mit Notüberläufen dem öffentlichen System der Regenentwässerung oder einem Vorfluter zugeführt.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die E.DIS Netz GmbH angestrebt.

7.7. Telekommunikationsanlagen

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.



21. November 2025

7.8. Abfallentsorgung

Die Entsorgungsfahrzeuge der Abfallwirtschaft können die Planstraßen A und B befahren und die Abfallbehälter entleeren. Die beiden Planstraßen verfügen über ausreichende Fahrbahnbreiten und Kurvenradien, sie werden öffentlich gewidmet.

Grundstückseigentümer sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung im Landkreis Rostock anzuschließen.

Auf jedem anschlusspflichtigen Grundstück sind mindestens ein fester Abfallbehälter für Restabfälle und ein Abfallbehälter für Bioabfälle vorzuhalten.

Bei Grundstücken, die nur Wohnzwecken dienen, wird für die Einsammlung von Restabfällen je Bewohner mit Hauptwohnsitz und Woche mindestens eine Behälterkapazität von 10 Litern und für die Einsammlung von Bioabfällen mindestens eine Behälterkapazität von 5 Liter je Bewohner und Woche zur Verfügung gestellt.

Abfallgroßbehälter (1.100 l / 4.500 l) sind am Abfuhrtag rechtzeitig bis 6.00 Uhr so bereitzustellen, dass das Abfallsammelfahrzeug bis 15 m, möglichst aber unmittelbar an die Standplätze heranfahren kann.

Auf Antrag des Anschlusspflichtigen und gegen gesonderte Gebühr kann der Transport der Abfallbehälter bis 240 Liter Füllraum oder Abfälle nach § 11 und § 14 Abs. 3 Satz 2 durch den Landkreis erfolgen (Hol- und Bringdienst).

Der Landkreis Rostock fördert und unterstützt die Eigenkompostierung der Bioabfälle. Den Besitzern dieser Abfälle ist es freigestellt, die Eigenkompostierung durchzuführen, soweit die ordnungsgemäße Nutzung des erzeugten Kompostes für Zwecke der Bodenverbesserung gesichert werden kann.

Papier, Pappe und Kartonagen (PPK) werden getrennt erfasst. Zugelassener Abfallbehälter für die Einsammlung von PPK-Abfällen ist ein fester Abfallbehälter mit 240 Liter Füllraum in der Farbe Blau, welche vom Landkreis gestellt werden. Auf Antrag können blaue Abfallbehälter mit 120 bzw. 1.100 Liter Füllraum bereitgestellt werden.¹¹

Gemäß der Angaben in „2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufstellung des B-Plans“ können auf den Baugrundstücken in WA 1 Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen und ca. 42 Bewohnern entstehen. Bei zweiwöchiger Entleerung ergibt sich daraus eine Behälterkapazität von 840 Litern Restmüll. Eine Entsorgung mit 1.100 l Abfallgroßbehältern wird angestrebt. Ebenso sollten für die Sammlung von PPK und leeren Verkaufsverpackungen (blaue und gelbe Tonne) Abfallgroßbehälter genutzt werden.

Für die Abfallgroßbehälter sind auf den Baugrundstücken der Mehrfamilienhäuser dauerhafte Stellplätze im maximalen Abstand von 15 m zum Entsorgungsfahrzeug zu schaffen.

8. Flächenbilanz

Wird später ergänzt

¹¹ Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 04.12.2013



21. November 2025

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2023 I Nr. 257) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2023 I Nr. 189)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Flächennutzungsplan der Stadt Tessin (Endfassung), Stand: 29.03.2022

Tessin, 2026

.....
Maik Ritter, Bürgermeister