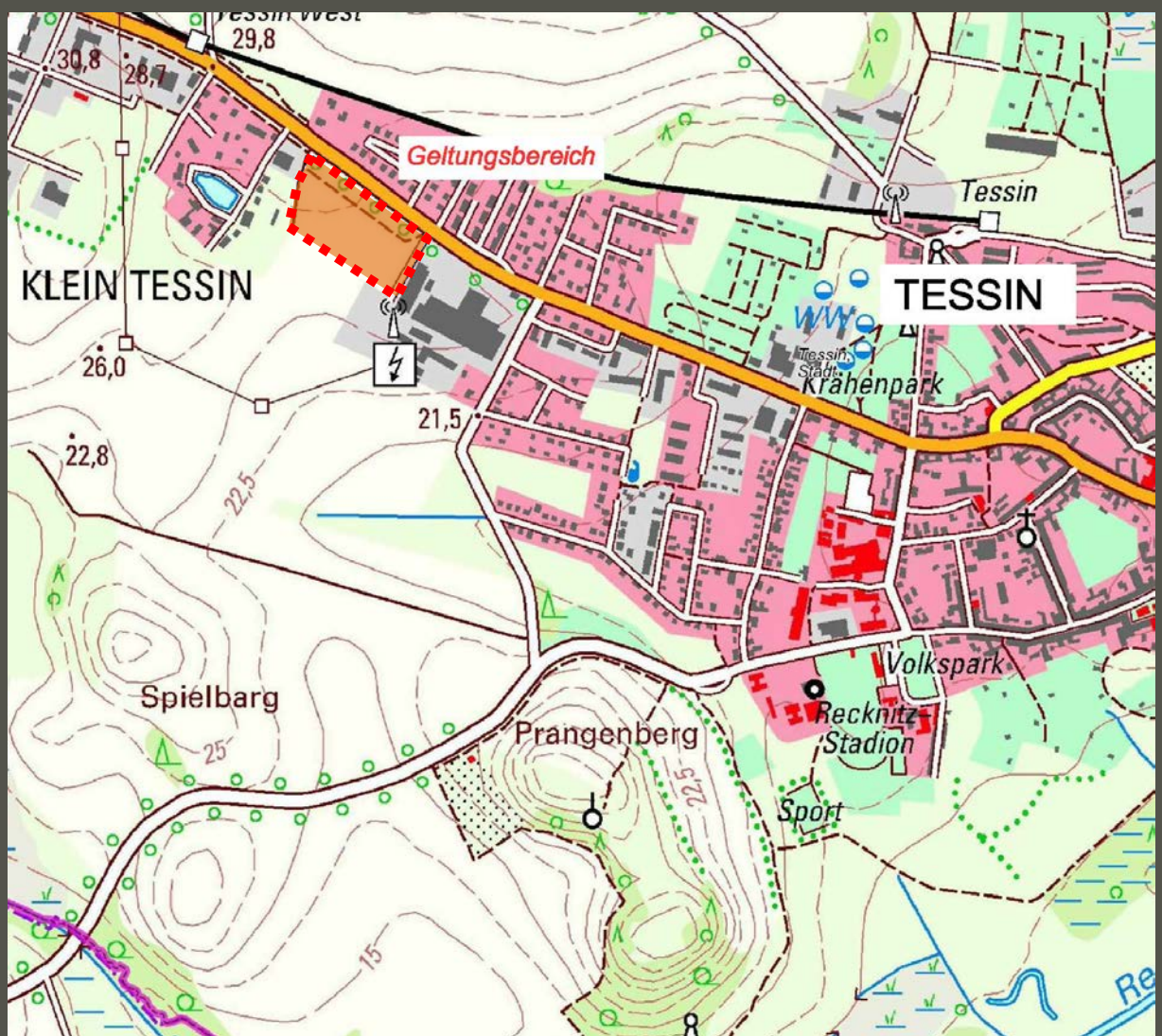


Stadt Tessin

# Bebauungsplan Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Tessin-West“



Begründung  
Entwurf - Januar 2018

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.4	Örtliche Bauvorschriften	12
6.5	Umweltprüfung	12
6.6	Verkehrskonzept	14
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
8.2	Gewässer	15
8.3	Telekommunikation	15
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	16
8.5	Brandschutz	16
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>17</b>
9.1	Baudenkmale	17
9.2	Bodendenkmale	17
<b>10.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	als gesonderter Teil der Begründung

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Gegenwertig ist nur ein geringer Teil der Wohngebiete im Westteil Tessins fußläufig erreichbar an Nahversorgungsmöglichkeiten angeschlossen. Unter Berücksichtigung dieser bestehenden Defizite und der geplanten Wohnbauflächenentwicklung im Westen Tessins wurden die Ansiedlungsvoraussetzungen für einen in Wohn- und Mischgebiete integrierten Einzelhandelsstandort geprüft.

Mit Verweis auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Tessin 2017<sup>1</sup> soll der Flächenbedarf für die Schaffung eines Nahversorgungszentrums mit regionaler Versorgungsfunktion außerhalb des Hauptzentrums der Innenstadt Tessin am Standort Rostocker Chaussee als Bindeglied zum Ortsteil Klein Tessin entwickelt werden. Erforderlich ist eine sinnvolle Ergänzung des Hauptzentrums Innenstadt, ohne eine Konkurrenzsituation zu schaffen.

In diesem Zusammenhang wurde die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet von Tessin einbezogen. Betroffene Einzelhandelsunternehmen haben der Stadt gegenüber deutlich gemacht, dass eine marktgerechte Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard im Bereich der derzeitigen Verkaufseinrichtungen nicht möglich ist.

Für eine langfristige Bindung dieser Einzelhandelsunternehmen in Tessin soll ein Koppelstandort entwickelt werden, der darüber hinaus die Ansiedlung weiterer Betriebe ermöglicht.

Ein Drogeriemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Bekleidungs-, Schuh oder Haushaltswarenfachmärkte könnten dieses Nahversorgungszentrum vervollständigen. Darüber hinaus sollte eine Funktionsmischung mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen möglich sein.

Die geplante Verkaufsflächenzahl von etwa 4.700 m<sup>2</sup> lässt sich ausschließlich über die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Nahversorgungszentrum Tessin-West" soll für das Grundzentrum Tessin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrum Tessin-West schaffen. Damit wird abgesichert, dass jeder Bewohner des Tessiner Kernortes zumindest einen Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen kann.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Tessin, cima. Lübeck, Mai 2017

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- **Hauptsatzung der Stadt Tessin** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskatasters des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Rostock, Juli 2017

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von **2,6 ha**.

Er erstreckt sich auf die Flurstücke 464/2, 465, 466, 473/2 (tlw.), 473/5 (tlw.), und 474/5 der Flur 6, Gemarkung Tessin.

#### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Tessin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** vom 22. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -15)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte (5.1 [3] RREP MMR).

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sind bei Bauleitplanungen vorrangig Flächen in integrierten Ortslagen bereitzustellen. Die Einrichtung von Gewerbe- und Handwerkshöfen als Produktions-, Verkaufs- und Präsentationsstandorte ist zu forcieren (6.2 [2] RREP MMR).

Das RREP MMR beinhaltet jedoch keine Regelungen zu Einzelhandelsgroßprojekten, die über die Zielvorgaben des LEP 2016 hinausgehen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandesagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z).

Einzelhandelsgroßprojekte nach [1] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt (LEP 4.3.2 [2] Z).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (LEP 4.3.2 [3] Z).

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den Zentralen Versorgungsbereichen sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen (LEP 4.3.2 [5] Z).

**Tessin ist Grundzentrum** und damit ein geeigneter Makrostandort für die Ansiedlung des oben beschriebenen Nahversorgungszentrums. Der Hauptort der Stadt Tessin besteht aus dem Kernort sowie dem westlich anschließenden Ortsteil Klein Tessin.

Dem Nahversorgungszentrum Tessin-West ist als zweiter zentraler Versorgungsbereich neben dem Hauptzentrum Innenstadt eine überregionale Versorgungsfunktion zuzuordnen<sup>2</sup>. Hier lassen sich Betriebsformen mit größerem Flächenbedarf ansiedeln.

In der näheren Umgebung sind in den zurück liegenden Jahren mehrere Wohngebiete entstanden. Weitere Wohngebiete werden entwickelt.

Weil sich die künftige bauliche Entwicklung ausschließlich auf den Westteil Tessins beschränkt, gilt der Zentrale Nahversorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Tessin-West“ als Bindeglied zwischen dem Hauptort Tessin und dem Ortsteil Klein Tessin.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Stadt Tessin verfügt jedoch für den Planungsraum nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen auch keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Stadt Tessin vor, die einer Verwirklichung des beabsichtigten Vorhabens entgegenstünden. Gegenteilig ist auf die Eignung des Planungsraumes gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Tessin zu verweisen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB besteht die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans. Hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

---

<sup>2</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Tessin, cima. Lübeck, Mai 2017

Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus in der Gemeinde nicht besteht. Aufgrund der geringfügigen Plangebietsgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Stadt Tessin abzudecken.

Die Stadt Tessin behandelt den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitigen Bebauungsplan. Er unterliegt damit gleichzeitig der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Den Vorschriften des Baugesetzbuches folgend kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Die **dringenden Gründe für die Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Tessin-West“ sind vielfältig.

Zunächst steht die **Versorgungssicherheit der Bevölkerung** im Vordergrund. Das Hauptzentrum Innenstadt umfasst rund 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der Einzelhandel nimmt also im Vergleich zu anderen Städten eine eher untergeordnete Funktion ein. Demgegenüber haben Dienstleistungsangebote, Gastronomie und soziale Einrichtungen eine hohe Bedeutung in der Prägung der Innenstadt.

Ein Edeka Supermarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Ecke Kirchstraße / Gnoiener Straße sowie der Penny Lebensmitteldiscounter mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im funktionalen Ergänzungsbereich nördlich der Bundesstraße B 110 haben ihre Zufahrten und Stellplätze rückseitig zum Zentrum. Beide Lebensmittelmärkte haben eine ausschließlich begrenzte Funktion als Frequenzbringer für die Innenstadt. Die geschlossene städtebauliche Struktur lässt eine weitere Öffnung der Innenstadt für den großflächigen Einzelhandel nicht zu.

Die Planung verfolgt als Ziel die Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches im Stadtgebiet. Als dringender Grund ist in diesem Zusammenhang also die **Schaffung eines Nahversorgungszentrums mit regionaler Funktion** zu nennen.

Neben der Versorgungssicherheit der Bevölkerung als öffentlicher und vorrangiger Belang steht sekundär auch die **Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** im Focus. Sowohl Einzelhandelseinrichtungen als auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen stehen immer mit einem hohen Personalaufwand in Verbindung.

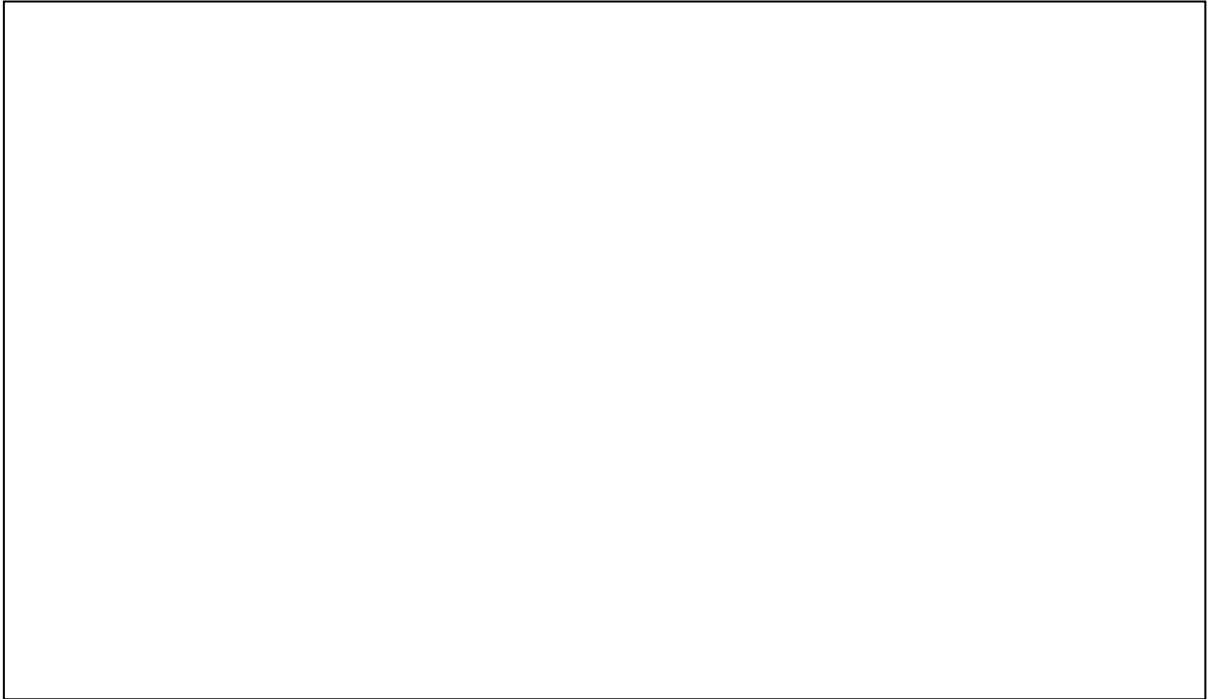
Darüber hinaus wird der Bebauungsplan zu einer **allgemeinen Stärkung der lokalen und Regionalen Wirtschaft** beitragen, die sich dann auch positiv auf die zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen der Stadt auswirken wird.



## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 110 und parallel ein straßenbegleitender Radweg.

Ausgehend von der Rostocker Chaussee dient die hier vorhandene Zufahrt der Erschließung der sich östlich anschließenden, gewerblichen Nutzungen (Baumarkt und Postverteiler-Zentrum). Die westliche Grenze bildet die bewohnte Ortslage Klein Tessin



**Abbildung 1:** Blick auf den Planungsraum in Richtung Südwesten;  
Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Juni 2017

Innerhalb des Planungsraumes sind keine hochwertigen Biotopstrukturen oder Lebensräume mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vorhanden.

Nationale oder europäische Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Vorliegend können die Planungsziele auch aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes umgesetzt werden.

Die mit der Rostocker Chaussee vorhandene periphere Erschließung bietet gute Voraussetzungen für die Zielstellung, dem geplanten Nahversorgungsbereich auch eine überregionale Versorgungsfunktion zuzuordnen.

Der Planungsraum befindet sich aus städtebaulicher Sicht in einer Außenbereichslage, die derzeit von drei Seiten durch vorhandene Siedlungsstrukturen eingefasst ist.

Der Lückenschluss zwischen der Ortslage Klein Tessin und den gewerblichen Nutzungen an der Rostocker Chaussee rundet den Siedlungskörper hier sinnvoll ab.

Aufgrund der Vorbelastungen im Osten des Planungsraumes werden sich die geplanten großflächigen Einzelhandelsansiedlungen gut in das durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Zweckbauten und Hallenkörper geprägte Umfeld einpassen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine städtebaulichen Belange vor, die gegen die Umsetzung der in Rede stehenden Planung sprechen.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsgegenstand ist die Verlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters in den Planungsraum.

Dazu soll ein Koppelstandort entwickelt werden, der darüber hinaus die Ansiedlung weiterer Betriebe ermöglicht.

Ein Drogeriemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Bekleidungs-, Schuh oder Haushaltswarenfachmärkte könnten dieses Nahversorgungszentrum vervollständigen.

Darüber hinaus sollte eine Funktionsmischung mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen möglich sein. Die dazu notwendige Verkaufsflächenzahl von etwa 4.700 m<sup>2</sup> lässt sich über die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Die Baugrenze ist für eine optimale Ausnutzung des Planungsraumes großzügig festgesetzt. Zu berücksichtigen sind die Abstandsvorgaben der Landesbauordnung sowie die Anbauverbotszone im Bereich der Bundesstraße.

Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise möglich sein, um den Ansprüchen an ein Nahversorgungszentrum entsprechen zu können.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auf acht Meter über dem anstehenden Gelände begrenzt.

Ergänzend zu der Festlegung der zulässigen Sortimente sind weitere einschränkende Festsetzungen mit Hinblick auf die Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht erforderlich.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien*
- 2. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.*
- 3. Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
- 4. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf acht Meter begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92.*

### **6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Wertgebende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind innerhalb des Planungsraumes nicht vorhanden.

Im Sinne einer optimalen Ausnutzbarkeit des Planungsraumes sollen die mit dem Bebauungsplan in Verbindung stehenden Eingriffe durch die Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Darüber hinaus soll an der westlichen Grenze des Planungsraumes eine Gehölzfläche entwickelt werden, die aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes eine gewisse Pufferwirkung zum Ortsteil Klein Tessin erzeugen kann.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu entwickeln.*

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt. Zudem ist eine abweichende Bauweise zulässig.*

### **6.5 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende, hohe Versiegelungsgrad ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 100 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

## 6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Rostocker Chaussee geplant.

Aufgrund der Lage im Verknüpfungsbereich der Bundesstraße B 110 gelten keine Anbauverbote im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes. Zu beachten sind jedoch die Abstandsforderungen der Landesbauordnung M-V insbesondere für Werbeanlagen und Werbe-Pylone.

Der den geplanten Nutzungen zugeordnete Kunden-Verkehr soll über eine neu herzustellende Grundstückszufahrt abgewickelt werden. Der dazu erforderliche Knotenpunkt soll mit zwei Fahrspuren für die Ausfahrt auf die Bundesstraße und einer Fahrspur für den ankommenden Verkehr hergestellt werden.

Nach Auskunft des Straßenbauamtes Stralsund als zuständiger Baulastträger der Bundesstraße B 110 ergibt sich gemäß den aus 2015 vorliegenden Verkehrsbelastungszahlen ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen ( $DTV_{24}$ ) von 6.623 Fahrzeugen für beide Fahrtrichtungen zusammengefasst. Die relevante Verkehrsstärke des Hauptstroms ergibt sich aus dem maximalen stündlichen Verkehrsaufkommen für eine Fahrtrichtung. Als Anhaltspunkt sind dazu 10 % des  $DTV_{24}$  für eine Fahrtrichtung zu berücksichtigen.

Bei einem täglichen Verkehrsaufkommen von 3.311 Fahrzeugen je Fahrtrichtung ergibt sich eine zu berücksichtigende Verkehrsstärke des Hauptstroms von 331 Kfz/h. Gemäß *Tabelle 44 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)* werden im Bereich angebaute Hauptverkehrsstraßen für eine Verkehrsstärke des Hauptstroms unter 400 Kfz/h keine baulichen Maßnahmen am Querschnitt der Bundesstraße B 110 erforderlich.

Die östlich vorhandene Zufahrt dient derzeit der Erschließung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der rückwertig gelegenen Grundstücke.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans soll diese vorhandene Zufahrt bedarfsgerecht ausgebaut werden, um den Zulieferverkehr der geplanten Verbrauchermärkte aufnehmen zu können. Das damit in Verbindung stehende, tägliche Lkw-Aufkommen wird mit etwa sechs Fahrzeugen zu keiner wesentlichen Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens führen. Der Forderung des Baulastträgers der Bundesstraße entsprechend, ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans sicher zu stellen, dass eine strikte Trennung zwischen dem oben beschriebenen Kundenverkehr und dem Lieferverkehr erfolgen kann. Es sind also bauliche Maßnahmen und Maßnahmen der Verkehrslenkung/Beschilderung vorzusehen, die eine Befahrung des Nahversorgungszentrums durch Kundenverkehr über die vorhandene und dem Lieferverkehr zugeordnete Zufahrt im Osten des Planungsraumes ausschließt.

## **7. Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

### **8.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Tessin MV\_WSG\_1940\_08.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

### **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet erforderlich. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

#### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

#### **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend soll das geplante Regenrückhaltebecken auch als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden.



## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Planungsraumes keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

## **10. Umsetzung des Bebauungsplans**

### *Kosten*

Vorliegende Investitionsabsichten beinhalten die Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Tessin damit nicht vorhersehbar.

## 11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 1 Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

#### 1.1 Biotopbeseitigung (Totalverlust)

Mit der geplanten Errichtung des Nahversorgungszentrums Tessin-West ist ein Totalverlust als Lebensraum innerhalb des Plangeltungsbereiches verbunden. Ausgehend von etwa 26.073 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,80 ergibt sich eine relevante Eingriffsfläche von 20.640 m<sup>2</sup>. Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsgrad = 1** und der entsprechende Korrekturfaktor **K<sub>F</sub> = 0.75**.

betroffener Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = [(K + Z) \cdot K_F] \cdot W *$	Kompensationsbedarf
<b>12.1.1</b> Sandacker	20.859 m <sup>2</sup>	1	$[1+0,5) \cdot 0,75] \cdot 1 = 1,125$	<b>23.466</b>
<b>Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:</b>				<b>23.466</b>

#### 1.2 Biotopbeseitigung (Funktionsverlust)

- nicht vorhanden –

### 2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- nicht vorhanden –

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- nicht vorhanden –

### 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- nicht vorhanden -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- nicht vorhanden -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- nicht vorhanden -

#### 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

- nicht vorhanden -

4.2 Wasser

- nicht vorhanden -

4.3 Klima / Luft

- nicht vorhanden –

#### 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der Bebauungsplan nimmt keine hochwertigen Landschaftsbildräume in Anspruch. Der Planungsraum bindet an drei Seiten an bestehende Siedlungsstrukturen an. Durch getroffene Festsetzung zur Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen werden die Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß gemindert.

#### 6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.2	⇒	<b>23.466</b>
von 1.2 bis 5	nicht vorhanden	

---

<b>Gesamtsumme:</b>	<b>23.466</b>
---------------------	---------------

---

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind zur Kompensation von nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Funktion und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geeignete Kompensationsflächen in der Landschaftszone 3 – *Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte* bereitzustellen.

Das ermittelte ökologische Wertedefizit im Umfang von 23.466 Kompensationsflächenäquivalenten soll durch eine geeignete Ökokonto-Maßnahme ausgeglichen werden. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Ökokontoinhaber.