

Stadt Tessin die Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG

über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14 der Stadt Tessin „Nahversorgungszentrum Tessin-West“

Die Stadtvertretung Tessin hat auf ihrer Sitzung am 22.02.2018 den Beschluss zur Billigung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 14 der Stadt Tessin „Nahversorgungszentrum Tessin-West“ gefasst.

Mit der Planaufstellung sollen für das Grundzentrum Tessin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum mit regionaler Versorgungsfunktion außerhalb des Hauptzentrums der Innenstadt Tessin am Standort Rostocker Chaussee als Bindeglied zum Ortsteil Klein Tessin geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem als Anlage 1 beigefügten flurstücksbezogenem Lageplan zu entnehmen. Er erstreckt sich mit einer Fläche von 2,6 ha auf die Flurstücke 464/2, 465, 466, 473/2 (tlw.), 473/5 (tlw.), und 474/5 der Flur 6, Gemarkung Tessin.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 der Stadt Tessin „Nahversorgungszentrum Tessin-West“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung einschließlich der nachfolgend genannten, umweltbezogenen Unterlagen und Informationen in der Zeit

vom 12. März 2018 bis 20. April 2018

im Bauamt der Stadt Tessin, Alter Markt 1, 18195 Tessin während folgender Dienststunden öffentlich aus:

Dienstag von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr – 18:00 Uhr

Donnerstag von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 14:00 Uhr – 16:00 Uhr

Freitag von 10:00 Uhr – 11:00 Uhr

Darüber hinaus ist die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage der Stadt Tessin möglich (<http://www.stadt-tessin.de>).

Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Unterlagen vor:

1. **Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung mit Stand Januar 2018
2. **Eingegangene Stellungnahmen** aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
3. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Januar 2018
4. **Biotoptypenkartierung**, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Januar 2018
5. **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**, als Punkt 11. der Begründung, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Januar 2018
6. **Schallimmissionsprognose**, öko-control GmbH, Februar 2018

Diese Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

- Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft schützenswerte Wohnbebauung. Hinsichtlich des Gewerbelärms kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die vorhandene, schützenswerte Wohnbebauung kommen.
- Im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung ist auf Basis der TA Lärm die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die angrenzende, schützenswerte Bebauung zu bewerten.
- Das LUNG weist hinsichtlich des Prognoseansatzes nach TA Lärm darauf hin, dass die Nachtbelieferung in der Regel den logistischen Erfordernissen eines Einkaufsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern entspricht und in der Prognose zu berücksichtigen ist.
(Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 09.01.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit, Schallimmissionsprognose

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Es liegen keine umweltrelevanten Informationen zum Schutzgut Fläche vor
- Allgemeine Aussagen Schutzgut Fläche beinhaltet der Umweltbericht

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären: Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden, Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen, Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, Prüfung von Planungsalternativen, Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen), Maßnahmen zu Überwachung
- Mit der Erweiterung des B-Plans sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gem. §2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.
- Die Stadt plant den Ausgleich in Natur und Landschaft einschl. Boden durch Ökopunkte. Damit können die Versiegelungen des Bodens im B-Plan-Gebiet jedoch nicht ausgeglichen werden. Hierzu wären vorzugsweise Entsiegelungen geeigneter Flächen in entsprechenden Größenordnungen möglich. Die Stadt Tessin sollte die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dahingehend überprüfen.
(Stellungnahme des Landkreises Rostock vom 04.01.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden
Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
Begründung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Tessin abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind über den WWAV mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.
- Über die angedachte Art der Niederschlagswasserverbringung gibt es keine näheren Angaben. Auf Grund der hohen Flächenversiegelung ist zu erwarten, dass eine Rückhaltung der Niederschlagswassermengen auf der B-Planfläche erforderlich wird. Dies gilt sowohl für eine angedachte Einleitung in das Netz des WWAV's als auch für eine direkte Einleitung in die südlich gelegene verrohrte Vorflut (RL19/12a).
- Für die direkte Gewässerbenutzung ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang ist neben dem hydraulischen Nachweis auch der Nachweis der Einhaltung der Bewirtschaftungsziele nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz für den durch die Einleitung betroffenen Vorfluter 19/12a zu führen.
- Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.
- Aufgrund der territorialen Lage in der TWSZ III wird darauf verwiesen, dass für eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine mengenmäßige Einschränkung für unterirdische Lagerungen vorhanden ist. Dies würde für den Fall einer Tankstellenansiedlung zutreffen.

(Stellungnahme des Landkreises Rostock vom 04.01.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser
Begründung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

- Es liegen keine Luft- oder klimarelevanten Informationen vor
- Allgemeine Aussagen zu den klimatischen Verhältnissen des Untersuchungsraumes beinhaltet der Umweltbericht

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Der Vorentwurf stellt eine Zufahrt zum Plangebiet vor. Diese Zufahrt scheint zwischen zwei straßenbegleitenden Bäumen geplant zu sein. Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Alleén und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleén oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 des BNatSchG erteilen, § 19 Abs.2 NatSchAG M-V. Eine Befreiung zur Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigung (bspw. durch Sichtdreiecke, Pflasterungen, Überfahrbereiche) dieser Bäume wird nicht in Aussicht gestellt. Die Verlegung der Zufahrt außerhalb des Kronentrauf- oder Wurzelschutzbereiches der Bäume erscheint, auch unter Einhaltung der Sichtdreiecke, möglich.
- Dem Umweltbericht, der Bilanzierung und der Artenschutzprüfung wird entgegen gesehen.

(Stellungnahme des Landkreises Rostock vom 02.01.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
Biotoptypenkartierung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Es ist zu überprüfen, ob ein Untersuchungsraum von 100 m hinsichtlich des Landschaftsbildes ausreichend ist.

(Stellungnahme des Landkreises Rostock vom 02.01.2018)

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Innerhalb des Untersuchungsraumes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Begründung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete vorhanden.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Während des Auslegungszeitraumes können von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zu Niederschrift Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 der Stadt Tessin „Nahversorgungszentrum Tessin-West“ vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Susanne Dräger

Bürgermeisterin

Siegel

Anlage