

Entwurf

# der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" der Gemeinde Bentzin

## BEGRÜNDUNG \_ Teil I

Übersicht (unmaßstäblich, Quelle: GAIA MV)



Stand: November 2024

G. Gawrich  
Bürgermeisterin

- Siegel -

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Angabe der Rechtsgrundlage**
- 2. Anwendbarkeit des § 13 / § 13a BauGB bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes nach § 12 BauGB**
- 3. Verfahrensablauf**
- 4. Ziele der Raumordnung**
- 5. Bestehende kommunale Bauleitplanungen**
- 6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**
- 7. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel**
- 8. Einzelheiten der Planung**
- 9. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**
- 10. Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
- 11. Finanzierung**

gesondertes Dokument:

**Teil II der Begründung \_ Umweltbericht**

## 1. Angabe der Rechtsgrundlage

1. 1. Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfes der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
1. 2. Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) geändert worden ist;
  - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546);
  - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 270)

## 2. Anwendbarkeit des § 13 / § 13a BauGB bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes nach § 12 BauGB

2. 1. Im Vorfelde ist geprüft worden, inwieweit die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB bzw. des § 13a BauGB in Anwendung gebracht werden können. Hier ist man jedoch zu dem Schluss gekommen, dass trotz der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der bereits bestehenden urbanen Nutzung diese Möglichkeiten nicht bestehen. Damit ist festzustellen, dass das Planvorhaben als klassisches Regelverfahren durchzuführen ist und nach
  - Plananzeige gem. § 17 Abs. 1 Satz Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
  - interkommunale Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB
  - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
  - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

der Entwurf des B-Planes sowie der Begründung erarbeitet worden sind und im folgenden Verfahren der qualifizierten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB genutzt werden sollen.

- 2.2. Da der konkrete Antrag einer Bauherrenfamilie den Impuls zur Planaufstellung gegeben hat, ist zudem geprüft worden, ob durch die Gemeinde ein vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB aufzustellen wäre. Da jedoch auch eine weitere Baulücke innerhalb der Ortslage Zemmin ohne konkrete, zeitlich bereits definierbare Bebauungsabsichten in die Planung aufgenommen worden ist, kam dieses Planungsinstrument ebenfalls nicht zum Tragen.

### **3. Verfahrensablauf**

- 3.1. Die Satzung des B-Planes Nr. 13 soll im klassischen Regelverfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass ein zweistufiges Verfahren durchgeführt wird.
- 3.2. Auf der Grundlage des Vorentwurfes erfolgten bislang die Beteiligungen der
  - Raumordnungsbehörde
  - Nachbargemeindenbzw. die frühzeitigen Beteiligungen der
  - Öffentlichkeit
  - Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 3.3. Dieser 1. Verfahrensphase schloss sich in Auswertung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken die Erarbeitung des Entwurfes der Satzung an. Zeitgleich ist der Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zu erarbeiten.
- 3.4. Nach der Billigung des Entwurfes der Satzung des B-Planes sowie des Entwurfes der Begründung mit Umweltbericht durch die Gemeindevertretung schließt sich die qualifizierte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an.
- 3.5. Der Bebauungsplan bedarf zudem als Abschluss des Verfahrens eines satzungsgebenden Beschlusses (§ 10 BauGB); nicht jedoch der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

### **4. Ziele der Raumordnung**

#### 4.1. Vorbemerkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

#### 4.2. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

4.2.1. Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

4.2.2. Im LEP M-V werden die Flächen der Gemeinde Bentzin als Ländliche Gestaltungsräume dargestellt. Zentrale Bereiche der Gemeinde werden als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Periphere Teile des Gemeindeterritoriums werden darüber hinaus als Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Peenetal) ausgewiesen.

*Zu den Vorrang- / Vorbehaltsgebieten wird im LEP MV 2016 wie folgt ausgeführt: 'Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Vorranggebiete haben den Rechtscharakter von Zielen der Raumordnung.'*

*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.'*



Abb. 1: Auszug aus dem LEP (2016)

- 4.2.3. Auf der Ebene der Landesraumentwicklung werden 3 Raumkategorien definiert. Neben den Stadt-Umland-Räumen und den Ländlichen Räumen werden als Ziel der Raumordnung zusätzlich auch Ländliche GestaltungsRäume ausgewiesen. Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind
- Information,
  - Innovation und
  - Kooperation.
- 4.3. Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung
- 4.3.1. Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden wie Bentzin, die keinen zentralörtlichen Status laut Landesplanung besitzen, ihre bauliche Perspektive entsprechend der notwendigen Eigenentwicklung herleiten und sicherstellen. Nachfolgend wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MSE, eingegangen. Dieses besitzt für den Geltungsbereich der Gemeinde Bentzin noch Rechtswirkung, obwohl die Gemeinde Bentzin nunmehr als Gemeinde des Landkreises Vorpommern-Greifswald der Planungsregion Vorpommern zuzuordnen ist.

- 4.3.2. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE) – Planteil in der aktuellen gültigen Fassung von 2011 ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser dargestellt. Die Gemeinde Bentzin liegt gem. Abbildung 14 des RREP MSE, S. 33 innerhalb eines Bereichs der als ländlicher Raum, angrenzend an Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis, charakterisiert wird. Die Gemeinde liegt im Nahbereich von Jarmen als ländlichen Zentralort und wird der Hansestadt Demmin als Mittelzentrum bzw. Greifswald/Stralsund als Oberzentrum zugeordnet.

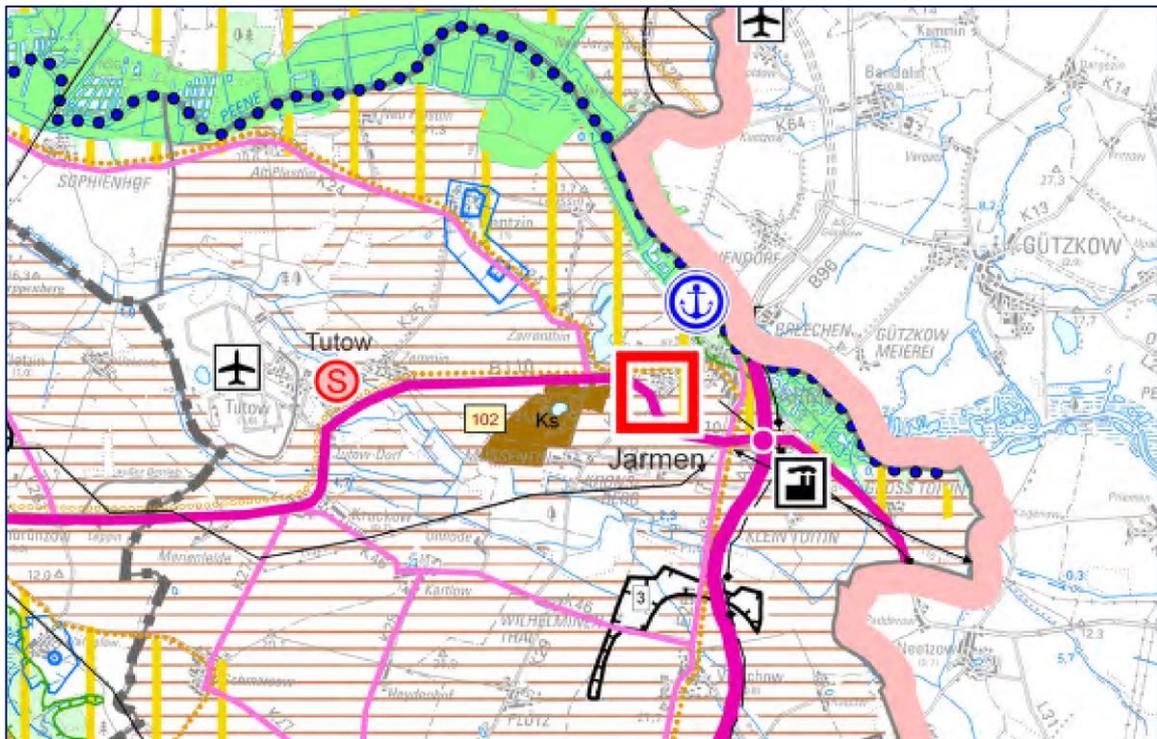


Abb. 2: Auszug aus dem RREP MSE (2011)

- 4.3.2. Die Ziele der regionalen Planung befinden sich in Fortschreibung. Dabei obliegt diese Fortschreibung nunmehr dem Planungsverband Vorpommern. Die Planungsregion Vorpommern umfasst die Landkreise Vorpommern-Greifswald und Vorpommern-Rügen. Gegenstand dieser Gesamtfortschreibung ist die Aktualisierung der raumordnerischen Festlegungen des RREP VP 2010 sowie der Zweiten Änderung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern. Darüber hinaus erfolgt eine Ausweitung des Geltungsbereiches des RREP VP auf die Ämter Jarmen-Tutow und Peenetal/Loitz. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern fand in der Zeit vom 07.08.2024 bis zum 07.10.2024 statt. Auch hier ist davon auszugehen, dass an dem Konzept, dass sich Gemeinde ohne zentralörtlichen Status lediglich im Rahmen des Eigenbedarfes entwickeln sollen, nicht ändert.

## 5. Bestehende kommunale Bauleitplanungen

- 5.1. Die Gemeinde Bentzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand April 2001). Dieser wurde im Zusammenhang mit weiteren konkretisierenden Planungen bereits mehrfach geändert und ist derzeit in der Fassung der 5. Änderung rechtswirksam.

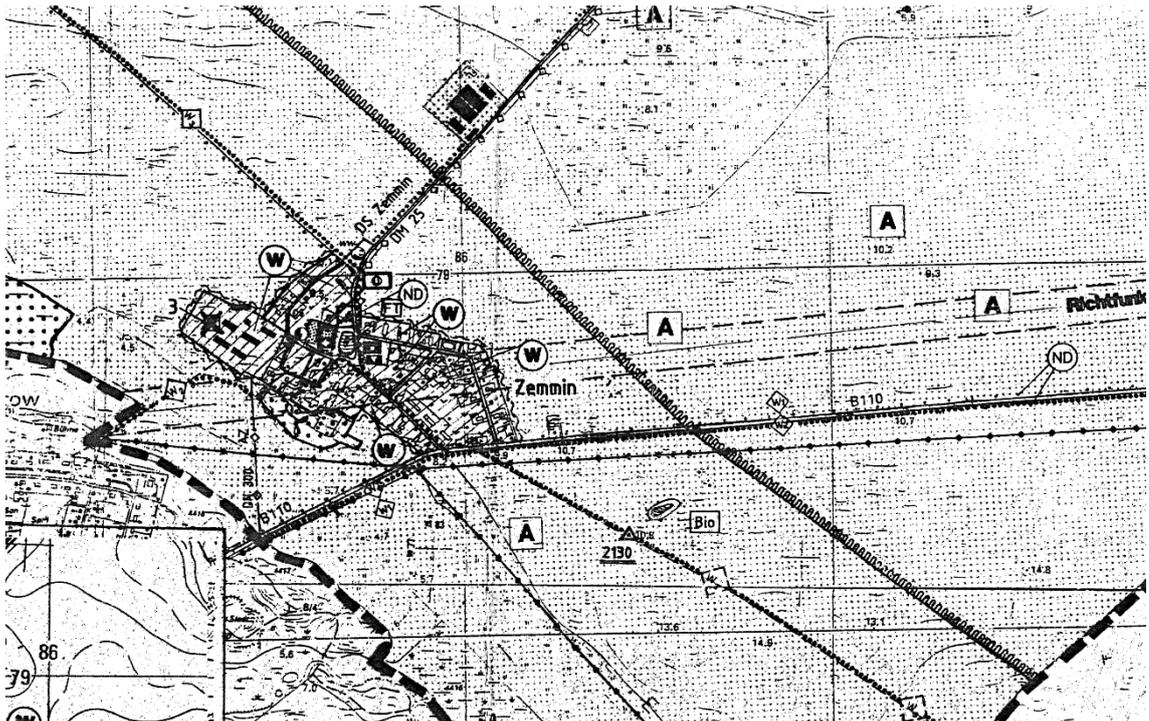


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Bentzin für den Bereich der Ortslage Zemmin

- 5.2. In der Gemeinde Bentzin wurden bereits diverse satzungsgebende Verfahren durchgeführt. Diese schaffen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für
- das Wohnen,
  - das Freizeitwohnen,
  - Bauvorhaben der erneuerbaren Energien (Photovoltaik).



Abb. 4: Screenshot aus dem Bau- und Planungsportal des Landes MV mit Darstellung der Geltungsbereiche der diversen satzungsgebenden Verfahren.

## **6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

- 6.1. Die Gemeindevertretung beabsichtigt für das Gebiet des Straßenflurstücks 71 (teilweise) und für die innerorts von Zemmin gelegenen Flurstücksteile des Flurstücks 79 bzw. für das komplette Flurstück 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin die Aufstellung eines B-Planes. Damit umfasst der Geltungsbereich der aufzustellenden Satzung insgesamt 7.160 qm.
- 6.2. Der Geltungsbereich ist am östlichen Ortsrand von Zemmin, östlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße gelegen und umfasst den Grundstücksteilbereich unter Haus-Nummer 9 (Teilfläche des Flurstückes 79) sowie mit dem Flurstück 81/4 den Grundstücksbereich angrenzend an die Haus-Nummern 6 / 6a (siehe Übersichtskarte).
- 6.3. Während sich das Flurstück 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin derzeit als Hausgarten in Nutzung befindet, stellt sich die Situation beim 4.000 qm großen zu überplanenden Teilbereich des Flurstückes 79 anders dar. Hier sind neben der vorhandenen Wohnbebauung auch Flächen involviert, die derzeit als Garten und seit jüngerer Zeit als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden.

## **7. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel**

- 7.1. Die Suche nach geeigneten Baugrundstücken in der Gemeinde Bentzin, speziell in der Ortslage Zemmin gestaltet sich schwierig. Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB) stehen entweder nicht zur Verfügung bzw. besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsinteresse.
- 7.2. Gerade ländliche Gemeinden sind vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung darauf angewiesen, sich lediglich im Rahmen des Eigenbedarfes zu entwickeln. Große Baugebiete sind damit mit raumordnerischen Zielen nicht vereinbar und es ist städtebaulich nur sinnvoll, (in geringem Umfang) Baulandkapazitäten dort zu schaffen, wo auch ein Vermarktungswille der Eigentümer besteht.
- 7.3. Die nunmehr im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung in Anspruch zu nehmende Fläche ist so gelegen, dass diese medienseitig erschlossen ist bzw. mit geringen Aufwand erschlossen werden kann.
- 7.4. Ziel der städtebaulichen Planung ist es somit, im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung über den Bestand hinaus (! Wohnhaus) nunmehr auch in der Ortslage Zemmin weitere 3 bis 4 Parzellen als Bauland zur Verfügung zu stellen. Mit der Festsetzung des B-Planes, dass lediglich Einzelhäuser zulässig sind, wird gleichermaßen darauf hingewirkt, dass damit eine Begrenzung auf die Eigenentwicklung gegeben ist.

## **8. Einzelheiten der Planung**

### *Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB*

- 8.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
  - 8.1.1. Mit dem vorliegenden Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" der Gemeinde Bentzin soll im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

8.1.2. Im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes wurde für das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet ausschließlich das Wohnen als allgemein zulässig definiert. Darüber hinaus soll gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

8.1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

8.1.4. Die Gemeinde Bentzin hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

## 8.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

8.2.1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 7.160 qm Gesamtfläche, davon ca. 6.000 qm Wohnbaufläche) sowie auf die ortsrandnahe Lage des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, dass Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festzusetzen, dass maximal Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 9,0 m über anstehendem Gelände errichtet werden dürfen. Im Hinblick auf die durchgeführte Vermessung wurde diesbezüglich im B-Plan festgesetzt, dass die Firsthöhe bei maximal 19,5 m über NHN liegen darf.

8.2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Gemeinde Bentzin darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen nicht überschritten werden kann sicher, dass 40 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (hier nunmehr 2.400 qm von 6.000 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können. Dies schafft die durch die Gemeinde gewünschten Möglichkeiten des komfortablen Bauens im ländlichen Siedlungsbereich.

## 8.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

8.3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

8.3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

8.3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Im Hinblick auf die Begrenzung des Wohnbaupotentials auf den Eigenbedarf der Gemeinde soll nunmehr abweichend vom Vorentwurf festgesetzt werden, dass im Plangebiet lediglich Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Dies wird durch die Gemeinde als unproblematisch erachtet. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor.

#### 8.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

- 8.4.1. Das Plangebiet wird von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße erschlossen. Der Straßenraum ist ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.
- 8.4.2. Die im Planwerk als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Fläche ist auf dem öffentlichen Flurstück 71 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin gelegen und wird bereits jetzt verkehrlich genutzt. Um diese verkehrliche Nutzung auch für die Zukunft zu sichern, erfolgt hier eine entsprechende Festsetzung.

#### 8.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

- 8.5.1. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Strukturen (Hecken, Bäume) existent, die einer Sicherung durch Erhaltungsgebot bedürfen.
- 8.5.2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Gemeinde Bentzin wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar und kontrollierbar sind. Eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile sollte im Eigeninteresse eines jeden Bauherren liegen, wird zudem jedoch auch in § 8 LBauO M-V geregelt.
- 8.5.3. Der Begründung liegt ein separater Umweltbericht bei. Dieser ist das Ergebnis der sorgfältigen Auseinandersetzung mit allen inhaltlichen Vorgaben zum Umweltschutz und zur Umweltvorsorge für die Bauleitplanung und bietet damit der Gemeinde eine fundierte Grundlage für ihre Planungsentscheidungen. Er beinhaltet unter anderem auch die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der Maßnahmen der Kompensation.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

- 8.6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Bentzin die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.
- 8.6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 13 ist durch die Gemeinde Bentzin jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

#### Hinweise im Planwerk

- 8.7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Bentzin des Bebauungsplanes Nr. 13 zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden dann in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 13 aufgenommen.

- 8.7.2. Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege sind allgemeingültig und wurden aus diesem Grunde schon vor Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörde in das Planwerk aufgenommen. Sollte im Plangebiet jedoch Bodendenkmale bekannt sein, bedürfen diese der Anpassung.

## 9. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

- 9.1. Mit dem B-Plan Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" wird eine 7.160 qm große, an der östlichen Peripherie von Zemmin gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Gemeinde Bentzin ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des baulichen Bestandes der Ortslage Bentzin zu schaffen.

- 9.2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes soll auch eine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

- 9.3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet      7.160 m<sup>2</sup>

davon

- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| - Straßenraum            | 1.160 qm |
| - Allgemeines Wohngebiet | 6.000 qm |

- 9.4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 6.000 qm

- |                        |          |
|------------------------|----------|
| - überbaubar (GRZ 0,4) | 2.400 qm |
| - nicht überbaubar     | 3.600 qm |

sind.

## 10. Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- 10.1. Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Es wurde festgestellt, dass sich im Plangebiet und unmittelbar angrenzend keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes befinden.

- 10.2. Landkreis Vorpommern-Greifswald

SB Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Seitens der untere Abfallbehörde wurden folgende einzuhaltende Hinweise formuliert:

1. Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung — AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevq-karlsburq.de/>) verfügbar.

2. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:  
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ — BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).  
Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV — VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.
3. Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Das betrifft auch die auf dem Flurstück 79 vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen und Abfälle.
4. Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.
5. Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit — Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten. Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

1. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

2. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.
4. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Flurstückes 79 sind Bodenverunreinigungen möglich. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.

#### SB Immissionsschutz

1. Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.
2. Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen.
3. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

#### SG Wasserwirtschaft

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“ der Gemeinde Bentzin unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

1. Auflagen:  
Die Trinkwasserversorgung hat über die vorhandenen Anlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung hat über eine Kleinkläranlage oder einer Abflusslosen Sammelgrube zu erfolgen.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartnerin: Frau Schlosser, D 03834 / 8760 3264).

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben (Arbeitsblatt DWA-A 138 ist zu beachten). Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke versickert werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen (Ansprechpartner: Herr Korth, W 03834 / 8760 3256).

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen (Ansprechpartnerin: Frau Fränkel D 03834 / 8760 3273).

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 22, S. 905) die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, ist einzuhalten.

Nach § 62 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.

Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl u.ä.) ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 20 (1) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig (Ansprechpartner: Herr Korth W 03834 / 8760 3256).

Sollten bei den Erdarbeiten Dränagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

2. Hinweise:  
Das o.g. Plangebiet befindet sich in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone.

#### SG Verkehrsstelle

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:

1. bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,

2. durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
3. bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen,
4. bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

#### SG Brand- und Katastrophenschutz

1. **Feuerwehr**  
Die zuständige öffentliche Feuerwehr, ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die Freiwillige Feuerwehr Tutow. Eine aktive Löschhilfe durch weitere Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.
2. **Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr**  
Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum, die „Ernst- Moritz-Arndt-Straße“. Feuerwehrezufahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Bedarf, je nach zu errichtenden Gebäuden, entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen. Auf §5 der LBauO M-V wird ausdrücklich verwiesen.
3. **Löschwasserversorgung**  
Die Löschwasserversorgung kann im Bestand, über den Grundschutz der Gemeinde, gesichert werden. Es ist ein aktueller Nachweis der infrage kommenden Löschwasserentnahmestellen, in Bezug auf deren Leistungsfähigkeit, zu erbringen. Sind im 300m- Umkreis, um das jeweilige potentielle Brandobjekt, keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach §2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.

#### 10.3. Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Unternehmen

##### Strom / Gas

Durch den örtlichen Versorger ist darauf hingewiesen worden, dass sich in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße Anlagenbestand befindet. Hier ist rechtzeitig durch Anträge eine Versorgung sicherzustellen.

### Trinkwasser

Durch den örtlichen Versorger ist darauf hingewiesen worden, dass sich in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße Anlagenbestand befindet. Hier ist rechtzeitig durch Anträge eine Versorgung sicherzustellen.

### Abwasser

Durch den örtlichen Versorger ist darauf hingewiesen worden, dass in der Ortslage Zemmin keine öffentlichen Abwasseranlagen gegeben sind. Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und das Abwasser ist in einer Kleinkläranlage zu sammeln.

## **11. Finanzierung**

- 11.1. Die Gemeinde Bentzin hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.
- 11.2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 13 ist zunächst einmal keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Westen des Plangebietes gelten lediglich der Flächenbevorratung und der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen. Die Erweiterung des Verkehrsraumes steht im Zusammenhang mit der Überplanung nicht an.

Bentzin, November 2024

-----  
Bürgermeisterin