

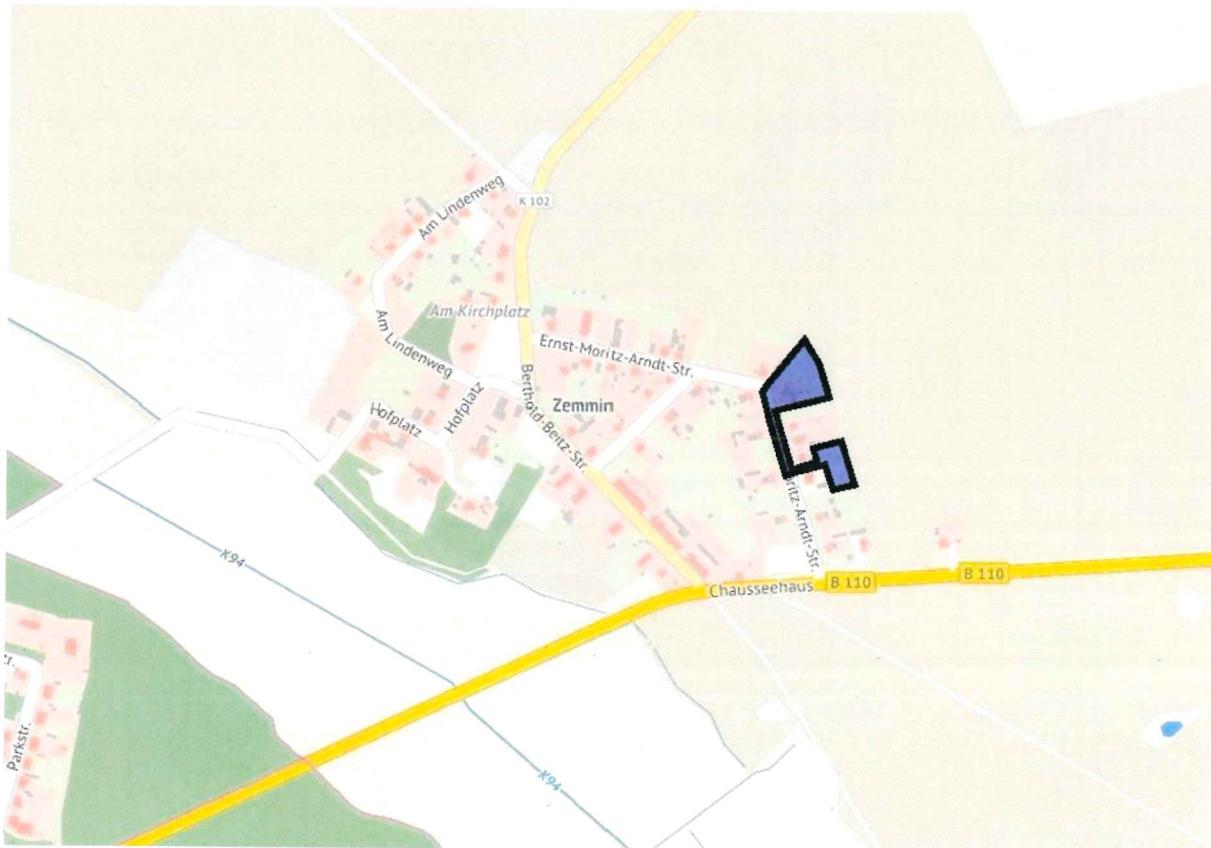
## Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Bentzin

### Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“

#### Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentzin hat in öffentlicher Sitzung am 25.04.2024 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 110, den östlichen Ortsrand bildend, die Flurstücke 71 (teilweise), 79 (teilweise) und 81/4 der Flur 2 in der Gemarkung Zemmin (siehe Übersichtskarte) umfassend, beschlossen. Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Einrichtung von 3 bis 4 Einzelwohnhäusern am östlichen Rand der Ortslage Zemmin.

Übersichtskarte: unmaßstäblich (Quelle des Luftbildes: GAIA MV)



Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.12.2024 wurde der Entwurf der Satzung des B-Planes sowie der Entwurf der Begründung (incl. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung) gebilligt und zur Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** im Rahmen dieses Planverfahrens erfolgt auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**03.03.2025 bis zum 04.04.2025**

durch Bekanntmachung im Internet und zusätzlich durch Auslegung.

Die verfahrensgegenständlichen Unterlagen (Entwurf der Satzung des B-Planes, Entwurf der Begründung, besteht aus Teil 1 - Allgemeiner Teil und Teil 2 - Umweltbericht) können auf der Homepage des Amtes unter dem Pfad:

<https://www.jarmen.de/gemeinden/stadt-jarmen/oeffentliche-bekanntmachungen-stadt-jarmen.html>

eingesehen werden. Eine Einsichtnahme ist ebenso über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern (<https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene>) möglich.

Darüber hinaus ist die Einsichtnahme im Amt Jarmen-Tutow, Bauamt, Dr.- Georg-Kohnert- Str. 5, 17126 Jarmen nach vorheriger Terminvereinbarung (Frau Bodemann Tel.-Nr.: 039997 – 152 53) während folgender Dienststunden möglich:

Montags	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
Dienstags	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Mittwochs	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstags	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
Freitags	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr

Es liegen folgende **wesentliche umweltbezogene Unterlagen** vor:

1. Stellungnahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
2. Umweltbericht

Diese Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

*Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung*

- südlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße 110; es war nachzuweisen, dass kein Immissionskonflikt aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung existiert

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch  
Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte  
Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz

*Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden*

- Nach der Geologischen Karte (GK) 50 liegt das Plangebiet im Bereich Pleistozäner Bildungen Nr. 25 "Geschiebemergel der Hochflächen". Hierbei handelt es sich um Schluff, sandig, wechselnd kiesig und steinig, gering tonig (oberflächlich zu Geschiebelehm verwittert).

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

*Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche*

- Der Planungsraum umfasst neben
  - bewirtschafteten Ackerflächen (ca. 200 qm),
  - Ackerflächen, deren Bewirtschaftung in 2024 aufgegeben wurde (ca. 1.275 qm),
  - aufgegebene Grundstücksteile einer ehemaligen Wohnbebauung (Brachfläche

- der Dorfgebiete) in Größe von 2.525 qm
- Verkehrsflächen im Bestand auch
  - Grundstücksteile einer intensiven Freizeitnutzung (artenarmer Zierrasen) in Größe von 2.000 qm.

Damit umfasst das Plangebiet insgesamt 7.160 qm; davon entfallen 6.000 qm auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie 1.160 qm auf den erschließenden Straßenraum

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

#### *Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser*

- Nach der Hydrogeologische Karte 1: 50.000 (HK50-K4) beträgt der Grundwasserflurabstand im Bereich des Plangebietes mehr als 5 Meter bis 10 Meter. Die Grundwasserressourcenabfrage ergibt folgendes Bild:
  - Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m
  - Grundwasserleiter: quasi bedeckt
  - Geschütztheit: hoch
- Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
- Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser  
Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald  
Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes "Untere  
Tollense / Mittlere Peene"

#### *Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima*

- Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima am Standort einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und kontinental geprägtem Klima zu.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima

#### *Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Luft*

- Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage, wohnunverträgliche Emittenten im direkten Umfeld des Plangebietes sind nicht gegeben.
- In einem Abstand von ca. 570 m nördlich des geplanten Standortes der Einfamilienhäuser befinden sich die Schweineanlage der Josef Kühling GbR und Biogasanlagen der Bioenergie GmbH & Co. KG Zemmin I und II. Bei diesen Betrieben handelt es sich um nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und diesen Emittenten wird ebenfalls keine Konfliktlage gesehen

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Luft  
Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald  
Stellungnahme Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt  
- Mecklenburgische Seenplatte -

*Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt*

- Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung einer Bebauung werden gleichermaßen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.
- Dabei sind die betroffenen Lebensraumtypen von geringer Bedeutung.
- Dennoch ist auf allen offenen unbefestigten Böden des Plangebietes insgesamt von einer Lebensraum-Grundbedeutung auszugehen. Durch bodenbeanspruchende Nutzungen insbesondere mit Überbauung und Versiegelung (Bebauung, Erschließung) wird jedoch auch diese Grundbedeutung zukünftig nicht mehr oder nur noch stark eingeschränkt gegeben sein.
- Diese Funktionsverluste waren zu bilanzieren und sind zu kompensieren.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt  
Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald

*Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild*

- Der Geltungsbereich befindet sich am Rande des bebauten Siedlungskerns der Ortslage Zemmin.
- Der Planungsraum hat keine Bedeutung als Erholungsgebiet.
- Die Plangebietsfläche befindet sich im Landschaftsbildraum Nr. 1142, Ackerplatte zwischen Loitz und Jarmen und die Qualität des Landschaftsbildes wurde mit gering bis mittel bewertet.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

*Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

- Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter  
Stellungnahme des Landkreises Vorpommern Greifswald

*Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung*

- Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich keine Schutzgebiete nationaler bzw. gemeinschaftlicher Bedeutung.
- Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ erstreckt sich nördlich in ca. 4.000 m Entfernung.
- Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ist das sich in mehr als 3,5 km Entfernung liegende Gebiet „Peenetallandschaft“ DE\_2147-401.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 BauGB weitere – nach Einschätzung der Gemeinde Bentzin nicht wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen - eingegangen sind, die ebenfalls im Rahmen der hier bekannt gemachten Offenlage einsehbar sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“ der Gemeinde Bentzin unberücksichtigt bleiben können.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

#### *Hinweise zum Datenschutz*

Mit Ihrer Stellungnahme beteiligen Sie sich am Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans. Soweit es für die Bearbeitung Ihrer Stellungnahme erforderlich ist, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Dazu sind wir nach den §§ 4 Abs. 1, 19 DSGVO i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c, e und 57 DSGVO befugt. Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns zur Bearbeitung Ihrer Stellungnahme zur Verfügung stellen oder von denen wir bei der Bearbeitung Kenntnis erlangen, werden zu keinem anderen Zweck als der Bearbeitung Ihrer Stellungnahme verwendet. Ihre personenbezogenen Daten werden Bestandteil der Originalakte der Satzung. Für die Behandlung der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) im öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung werden Ihre personengebundenen Daten anonymisiert.

Jarmen, den 06.02.2024

Gawrich  
Bürgermeisterin

