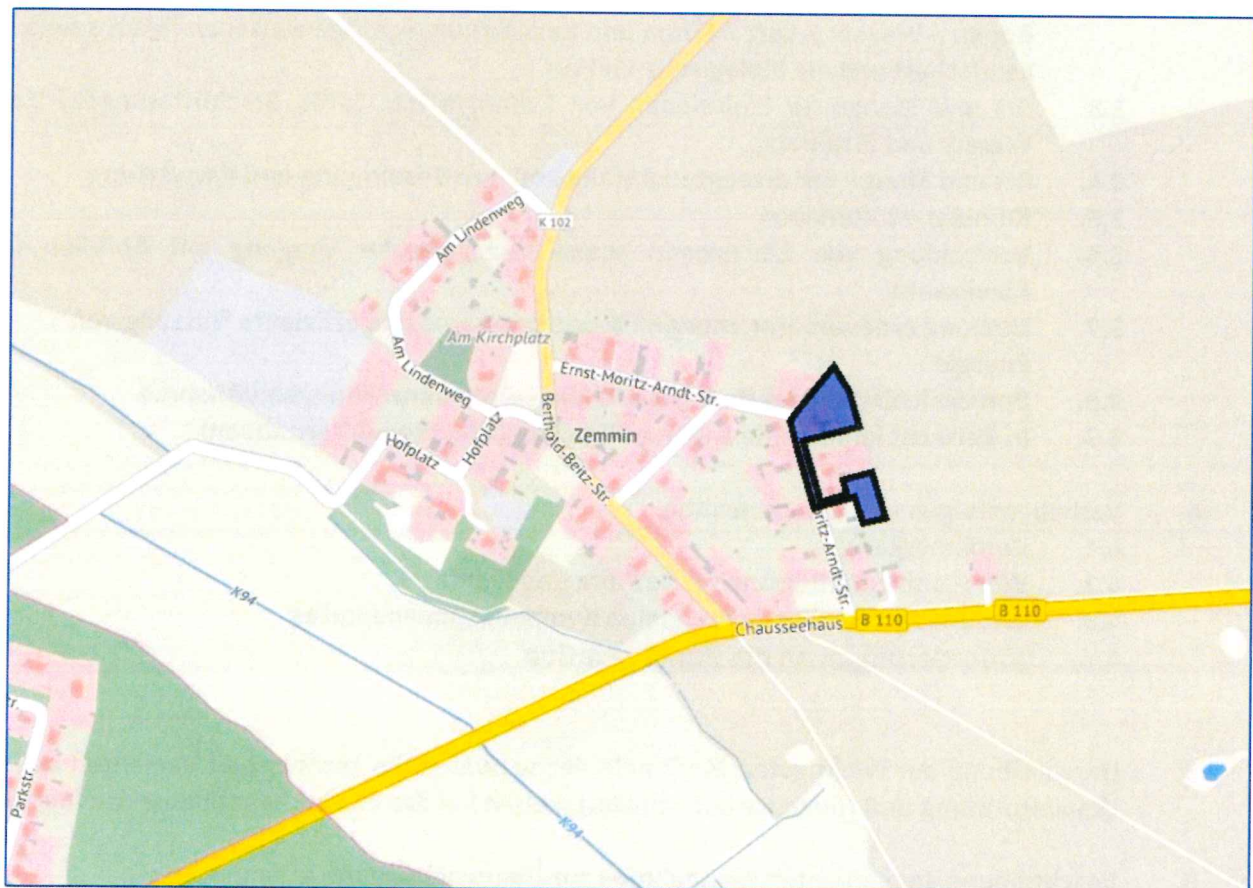


Entwurf

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

BEGRÜNDUNG_ TEILII - UMWELTBERICHT

Übersicht (unmaßstäblich, Quelle: GAIA MV)



Stand: November 2024

G. Gawrich
Bürgermeisterin

- Siegel -

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
 - 1.1. Planungsabsicht / Verfahren**
 - 1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**
 - 1.3. Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**
- 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**
 - 2.1. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**
 - 2.2. Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung**
- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
 - 3.1. Beurteilungsgrundlagen**
 - 3.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Fläche / Boden / Wasser / Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**
 - 3.3. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung**
 - 3.4. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**
 - 3.5. Kumulative Vorhaben**
 - 3.6. Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**
 - 3.7. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
 - 3.8. Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme**
 - 3.9. In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)**
- 4. Vorhabensfolgen und Kompensation**
 - 4.1. Vorbemerkung**
 - 4.2. Wert- und Funktionselemente Flora und Fauna**
 - 4.3. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**
 - 4.4. Anforderungen an die Kompensation**
- 5. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**
- 6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**
- 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

1. Einleitung

1.1. Planungsabsicht / Verfahren

Mit der Satzung des B-Planes Nr. 13 strebt die Gemeinde Bentzin die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von etwa 4 bis 5 Eigenheimen in der Ortslage Zemmin an.

1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

1.2.1. Überplant wird ein Areal von 7.160 qm. Davon werden 1.160 qm als öffentlicher Straßenverkehrsraum bzw. 6.000 qm als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2.2. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (0,4 und nicht überschreitbar) 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.

1.2.3. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes soll sich die Nutzung im Plangebiet auf Wohngebäude beschränken. In Allgemeinen Wohngebieten sonst allgemein zulässige Nutzungen sind in Zemmin entweder lediglich ausnahmsweise zulässig (hier: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) bzw. unzulässig (hier: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Gleiches gilt für in Allgemeinen Wohngebieten sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Diese wurden weitgehend als unzulässig definiert (hier: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2.4. Um die neu zu errichtende Bebauung in das Umfeld zu integrieren, wurde ergänzend die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese liegt bei 19,5 m über NHN. Bei anstehenden Geländehöhen von etwa 10,5 m über NHN bedeutet dies, dass Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 9,00 m errichtet werden können.

1.3. Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen Angabe der Rechtsgrundlage

1.3.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht im Regelfall für die Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vor, „in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet entsprechend § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern findet im Prozess der Bauleitplanung statt. Sie ist ein integratives Trägerverfahren, in dem alle umweltrelevanten Belange abgearbeitet und die Ergebnisse ggf. erforderlicher Prüfungen wie die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-

Verträglichkeitsprüfung), Lärmschutzgutachten, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz u.a.m. zusammengeführt werden. Bei Durchführung einer Umweltprüfung (UP) für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren soll außerdem nach dem gemeinhin als „Abschichtung“ bezeichneten Verfahren die UP in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden [§ 2 (4) Satz 5 BauGB]. Bestandsaufnahmen und Bewertungen vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dabei heranzuziehen. Der grundsätzliche Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

1.3.2. Naturschutzrecht

Nach geltendem Naturschutzrecht (§§ 13–18 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG) ist auch im vorliegenden Fall die sog. Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach §§ 1a Abs. 3 und 200a BauGB wird im Gegensatz zum Naturschutzrecht dabei aber nicht unterschieden zwischen „Ausgleich“ und „Ersatz“. Bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB vielmehr nur Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht nach § 9 BauGB die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan z.B.

- öffentliche und private Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15),
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20),
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abs. 1 Nr. 25 a) sowie
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Abs. 1 Nr. 25 b)

für die Eingriffskompensation festzusetzen. Kompensationsmaßnahmen können jedoch auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Darüber hinaus ist es auch möglich, über den Erwerb von Ökokontomaßnahmen die notwendige Kompensation zu erbringen. Dies regelt die Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V) vom 22. Mai 2014 (GVBl. M-V 2014, 290). Dabei handelt es sich um Maßnahmen,

- die der dauerhaften Aufwertung von Natur und Landschaft dienen,
- denen vor ihrer Durchführung von der Naturschutzbehörde zugestimmt wurde und
- die nach ihrer Durchführung explizit ihre Anerkennung erhalten haben.

Ökokontomaßnahmen sind nach ihrer Anerkennung frei handelbar.

1.3.3. Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter anderem auch einen Beitrag

- zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleisten,
- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern

und

- die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln helfen.

Hierzu ist in § 1 Abs. 6 BauGB ein umfangreicher Katalog von Belangen aufgeführt, die bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Dieser schließt unter vielen anderen die Belange Freizeit und Erholung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belanges des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ein. Darüber hinaus soll dabei nach § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung und Innenentwicklung berücksichtigt, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne auch dazu beitragen, „.....den Klimaschutz und die Klimaanpassung..... zu fördern“.

Naturschutzgesetz

Im § 1 Abs. 1 des BNatSchG werden die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als allgemeiner Grundsatz wie folgt näher definiert. „Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Dies wird in den Abs. 2 – 6 des § 1 BNatSchG dann noch näher im Sinne von speziellen Grundsätzen konkretisiert. Nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BNatSchG sind die Ziele des Naturschutzes zu verwirklichen, „soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Abs. 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.“ Außerdem ist der naturschutzrechtliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG)

Umweltschutzziele in Bezug auf den Bodenhaushalt sind darin wie folgt formuliert:

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Entsprechend § 3 Abs. 1 Ziff. 9 BBodSchG finden die Regelungen des Bodenschutzgesetzes in diesem Bauleitplanverfahren jedoch keine Anwendung, da in diesem Verfahren die Vorschriften des Bauplanungsrechts in Verbindung mit der anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BNatSchG die Einwirkungen auf den Boden regeln, explizit den sparsamen und schonenden Umgang mit

Grund und Boden, den Schutz des Mutterbodens sowie auch die Eingriffskompensation für das Schutzgut Boden.

Sonstiges

39. BImSchV

In dieser Verordnung (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) werden Immissionsgrenzwerte, Alarmschwellen und kritische Werte für eine ganze Reihe von Gasen, Partikeln und sonstigen Stoffen (z.B. Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Partikel, Blei, Benzol u.a.) aufgeführt, die einzuhalten bzw. zu beachten sind.

16. BImSchV

In dieser Verordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) werden Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche festgelegt. Das bedeutet, daß der Beurteilungspegel der festgelegten Immissionsgrenzwerte (jeweils Tag- bzw. Nachtwerte) nicht überschritten werden darf.

26. BImSchV

Diese Verordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder bei Errichtung und Betrieb von Hochfrequenzanlagen, Niederfrequenzanlagen und Gleichstromanlagen. Die darin genannten Grenzwerte sind einzuhalten.

TA Lärm

Diese Technische Anleitung (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) dient im Rahmen der Anlagengenehmigung dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

TA Luft

Auch diese Technische Anleitung (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) dient im Rahmen der Anlagengenehmigung dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.

1.3.4. Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen

Regionales Raumentwicklungsprogramm _ Mecklenburgische Seenplatte

Aktuell ist für das Plangebiet trotz Lage im Landkreis Vorpommern-Greifswald das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Mecklenburgische Seenplatte heranzuziehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Programms gehörte das Amt Jarmen-Tutow territorial noch zum Landkreis Demmin.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE) - (aktuell 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. 1: RREP MSE _ Regionale Freiraumstruktur _ Landwirtschaft (Quelle: GAIA MV)



Abb. 2: RREP MSE _ Regionale Freiraumstruktur _ Tourismus (hier: Tourismusentwicklungsräume im weiteren Umfeld um den Vorhabenstandort, Quelle: GAIA MV)



Abb. 3: RREP MSE _ Regionale Freiraumstruktur _ Trinkwasser (hier: Abgrenzung mit dunklerem Blauton _ Vorranggebiet Trinkwasser; Abgrenzung mit hellerem Blauton _ Vorbehaltsgebiet Trinkwasser, Quelle: GAIA MV)

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)

2.1.1. Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgt insbesondere entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung mit den in Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Inhalten. Dabei orientiert sich die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe an den örtlichen Gegebenheiten sowie an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Inhalte) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Die Schutzziele für die jeweiligen Schutzgüter ergeben sich aus den Fachgesetzen, wie im Abschnitt 1.2.2 skizziert.

2.1.2. Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“

Naturraum / Potentiell natürliche Vegetation

Der Planungsraum ist der Landschaftseinheit Lehmplatten südlich der Peene und damit der Großlandschaft Vorpommersche Lehmplatten bzw. der Landschaftszone Vorpommersches Flachland zuzuordnen. Die im Umfeld von Zemmin stark ausgeräumte Landschaft ist geprägt durch Ackerflächen und Siedlungselemente und zeigt im Bereich des Plangebietes und seines Umfeldes ein ebenes Relief.

Als heutige potentiell natürliche Vegetation wäre von Buchenwäldern basen- und kalkreicher Standorte auszugehen. Speziell handelt es sich um die Ausprägung als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald.

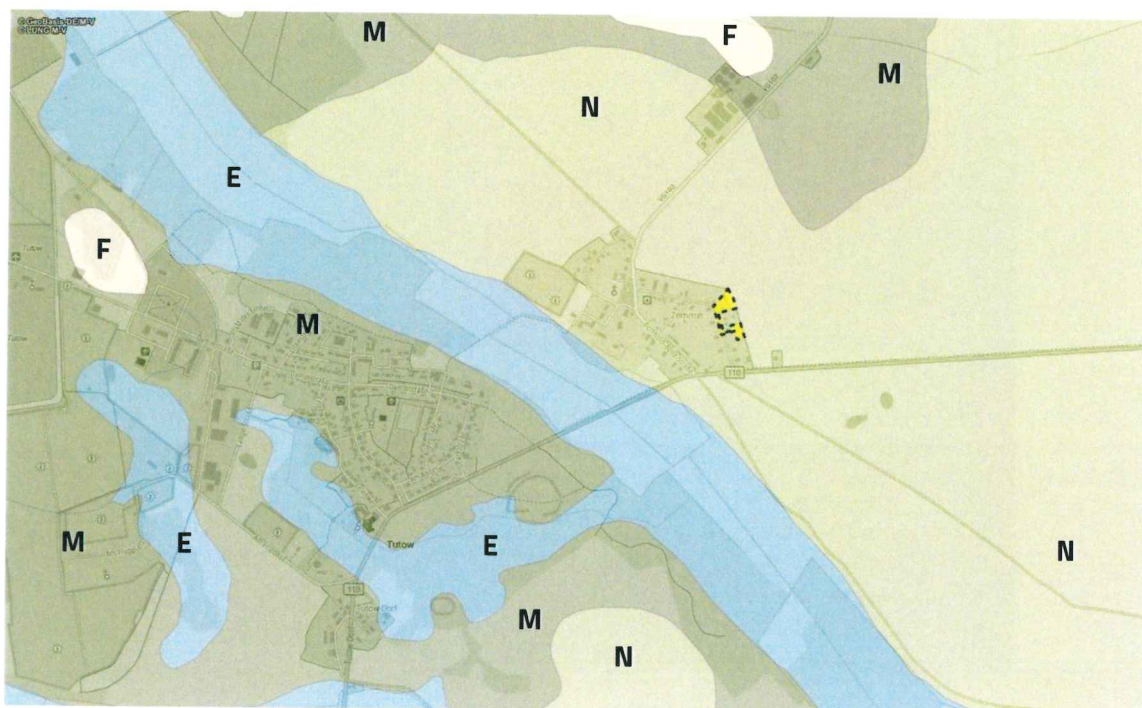


Abb. 4: Heutige Potentiell Natürliche Vegetation (HPNV, Bundeslegende, Quelle: GAIA MV)
M ... Buchenwälder mesophiler Standorte
F ... Stieleichen-Hainbuchenwälder
E ... Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder
N ... Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte

Biotoptypen / Vegetation, Nutzungen und Strukturmerkmale

Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung, d.h. auch für die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich naturschutzrechtlich zu prüfender Eingriffsfolgen der Bauleitplanung ist eine Beurteilung der anzutreffenden Nutzungen.

Der Karte "Biotop- und Nutzungstypen" (Quelle: GAIA MV) ist die großräumliche Verteilung der Nutzungen im Umfeld der Ortslage Zemmin zu entnehmen. Erkennbar wird, dass das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet ist und im Osten durch intensiv genutzte Ackerflächen begrenzt wird.

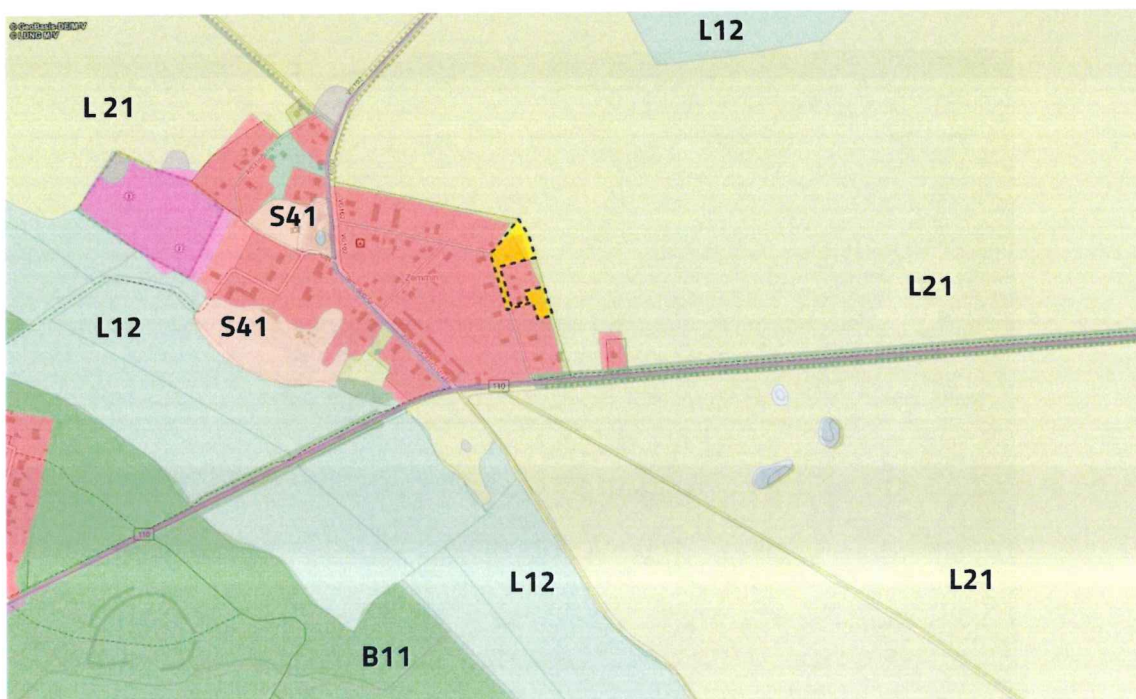


Abb.: 5 Biotop- und Nutzungstypen (Quelle: GAIA MV)

L 12 ... frisches Grünland,

L 21 ... Acker

W21 ... temporäres Kleingewässer

S 22 ... dörfliches Mischgebiet

B 11 ... Laubwald

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die zu überplanenden Flächen folgendermaßen konkretisieren:

- A) Die 4.000 qm große, nördliche Teilfläche des Plangebietes lässt sich in 3 Teilbereiche einteilen:

Flächenanteil	Biotoptyp / Wertstufe	Anmerkung
1.275 qm	ACS / 0	Sandacker, bewirtschaftet (in 2024 Bewirtschaftung aufgegeben)
200 qm	ACS / 0	Sandacker, bewirtschaftet
2.525 qm	OBD / 1	Brachfläche der Dorfgebiete, Nutzung in 2023 aufgegeben, davon 310 qm durch diverse bauliche Anlagen versiegelt

Tabelle 1: Biotoptypen der nördlichen Teilfläche (Flurstück 79 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin)

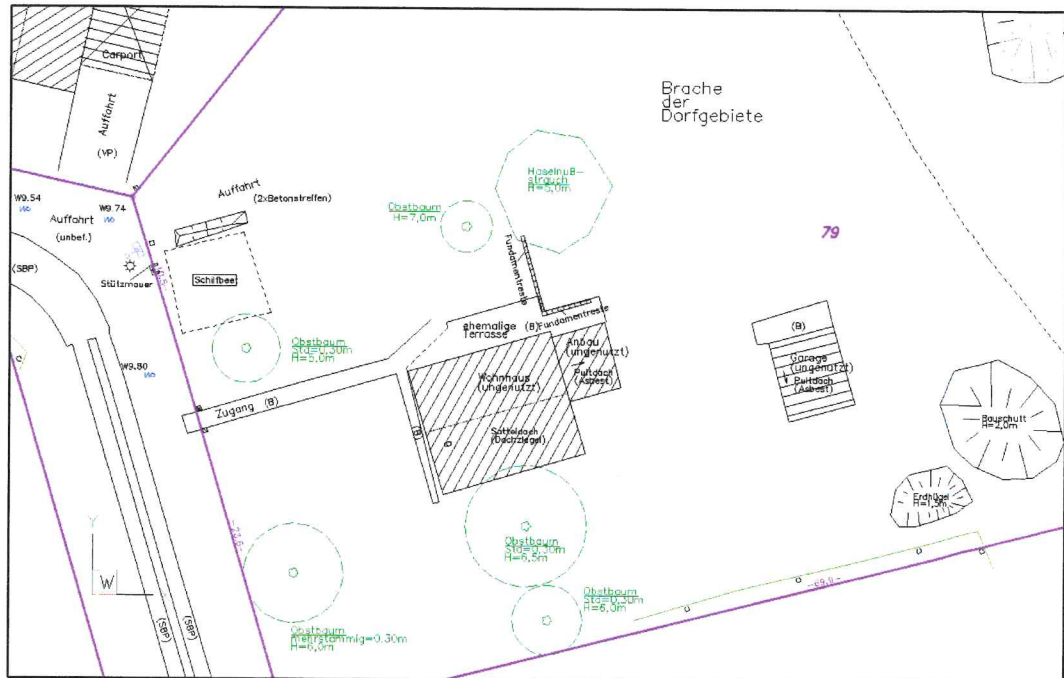


Abb. 6: Auszug aus der Vermessung, Flurstück 79 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin (Quelle: Vermessungsbüro Weinert, 17109 Demmin)

Die folgenden Bilder vermitteln dabei einen Eindruck von der Standortsituation.



Bild 1: nördliche Grundstücksgrenze



Bild 2: Bestandsgebäude, Nutzung aufgegeben 2023



Bild 3: ruderalisierte Flächen im Übergangsbereich zur Ackernutzung



Bild 4: Bestandsgebäude sowie Baumbestand (insbesondere Obstbäume)

B) Südliche Teilfläche des Plangebietes

Bei der 2.000 qm großen, südlichen Teilfläche des Plangebietes, das Flurstück 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin betreffend, ist festzustellen, dass sich diese in intensiver Nutzung befindet. Hier ist das Vorhandensein eines artenarmen Zierrasens (PER) festzustellen.

Flächenanteil	Biotoptyp / Wertstufe	Anmerkung
2.000 qm	PER / 0	artenarmer Zierrasen, vollständig unbebaut

Tabelle 2: Biotoptypen der südlichen Teilfläche (Flurstück 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin)



Abb. 7: Auszug aus der Vermessung, Flurstück 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin (Quelle: Vermessungsbüro Weinert, 17109 Demmin)

Das folgende Bild soll auch hier dabei einen Eindruck von der Standortsituation vermitteln.



Bild 5: artenarmer Zierrasen mit Zypresse sowie einem Erdhügel (bewachsen), der in Vorbereitung der zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück abgelegt worden ist

Tiere / Tierlebensräume / Artenschutz

Nach Darstellung der überregionalen Planungen bzw. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bentzin sind im Bereich des Plangebietes keine Gebiete mit höherer oder besonderer Bedeutung für den Tier- bzw. Pflanzenartenschutz gegeben.

Für die Fauna einschließlich Brut- und Gastvögel wertvolle Lebensräume liegen im Plangebiet nach aktueller Datenlage ebenfalls nicht vor.

Biotopvernetzung des Plangebietes mit seinem Umfeld ist nur noch sehr stark eingeschränkt gegeben, da das Plangebiet bereits auf drei Seiten von Siedlungsflächen umschlossen ist. Östlich grenzen an das Plangebiet intensiv ackerbauliche genutzte Flächen an.

Brutvogelarten

Bedingt wäre auch das Vorkommen von Brutvogelarten der Offenlandschaft wie z.B. der Feldlerche auf dem vom Vorhaben betroffenen Acker möglich. Da die Art jedoch zu höheren geschlossenen Vertikalstrukturen nach BEZZEL (1993) größere Abstände einhält, ist davon auszugehen, dass die umliegende Bebauung bereits einen starken Verdrängungseffekt auf diese Art ausübt, so dass der Fläche keine Bedeutung für Brutvogelarten der Offenlandschaft mehr zukommt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze können grundsätzlich als Bruthabitat für Vogelarten dienen, allerdings ergaben sich vor Ort keine konkreten Hinweise (Nester) aus der letzten Brutsaison.

Weitere Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor.

Allgemeines

Zusätzliche Nach- bzw. Hinweise über das Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter sonstiger Tierarten im von der Planung betroffenen Bereich liegen nicht vor. Dennoch ist auf allen offenen unbefestigten Böden des Plangebietes insgesamt von einer Lebensraum-Grundbedeutung auszugehen: Sie beherbergen eine Vielzahl von Bodenlebewesen (z.B. Nematoden, Milben, Borstenwürmer, Regenwürmer, Asseln, Käfer oder Tausendfüßler) bis hin zu ggf. auch Kleinsäugetern wie z.B. Feldmaus, Maulwurf u.a.. 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.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Derartige Gebiete bzw. Objekte sind im Umfeld des Plangebietes nicht gegeben.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen ist hier keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt im Bereich der überplanten Flächen anzunehmen.

Abschließende Bewertung für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“ Insgesamt ist keine besondere bzw. höhere Bedeutung für dieses Schutzgut erkennbar, besondere wertgebende Elemente sind nicht gegeben. Vielmehr ist aufgrund der Lage in unmittelbarer Ortsrandlage angrenzend an intensiv genutzte Ackerflächen von einer bereits durch urbane Einflüsse höheren bis hohen Nutzungsintensität auszugehen.

2.1.3. Schutzgut „Fläche“

Dieses Schutzgut ist durch die Novellierung des UVP-Rechts als eigenständiges Schutzgut neben dem Schutzgut Boden neu aufgenommen worden. Dabei handelt es sich (UVP-GESELLSCHAFT 2016:224) "weniger um ein Schutzgut als vielmehr um einen Umweltindikator, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenoberfläche – unabhängig von der Landnutzung oder der Qualität des Oberbodens– ausdrückt. Der Indikator Flächeninanspruchnahme zählt in Deutschland schon seit längerer Zeit zu den Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie". Ein enger Sachzusammenhang mit dem Schutzgut Boden ist also gleichwohl gegeben. Der Planbereich ist bislang kein Bestandteil rechtskräftig ausgewiesener oder tatsächlich (schon) bebauter Siedlungs- oder Verkehrsflächen, wohl aber im FNP der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern handelt es sich hier um eine Flächenarrondierung, die als vertretbar betrachtet wird.

Abschließende Bewertung für das Schutzgut „Fläche“

Belastbare Bewertungskriterien bzw. -maßstäbe für dieses Schutzgut zur Anwendung in der Praxis liegen noch nicht vor, da dieses noch „junge“ Schutzgut erst vor kurzem in den Schutzgutkatalog aufgenommen wurde. Da die überplante Fläche aufgrund ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan aber ausdrücklich zur Siedlungsentwicklung vorgesehen ist, wird diesem Schutzgut hier keine besondere bzw. höhere Bedeutung im Sinne einer planungsfreien Offenlandschaft mehr zugeordnet, die Anforderungen der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie der Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) werden mit der vorliegenden Planung als kompatibel angesehen.

2.1.4. Schutzgut „Boden“

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich im natürlichen Ausgangszustand um mäßig trockene, stellenweise frische lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund. Ihre Bildung erfolgte im Pleistozän, Weichselkaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W3).

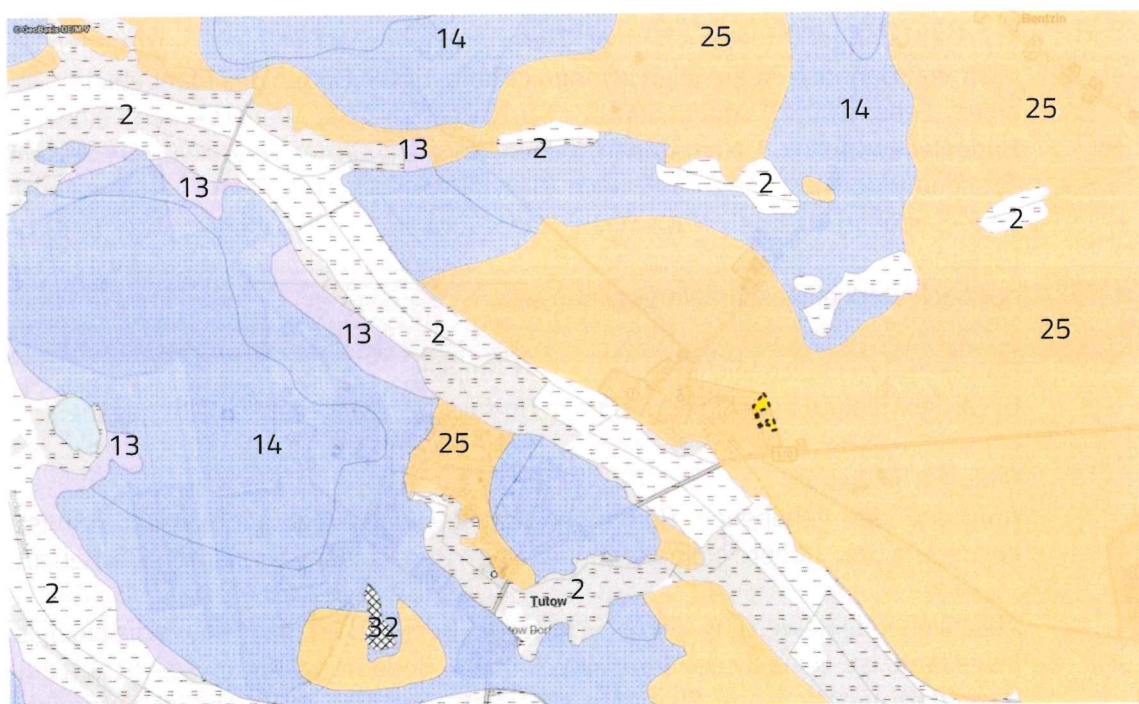


Abb. 8: Geologische Karte (GK50, obere Schicht; Quelle: GAIA MV), bezüglich der Nummerierung wird auf Abb. 9 verwiesen



Abb. 9: vereinfachte Legende zur geologischen Karte, obere Schicht (Quelle: GAIA MV)

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm, teils mit Flugsanddecke. Es ist noch von weitgehend natürlicher Bodenschichtung auszugehen, die Flächen erfüllen mit ihren offenen Böden noch Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes. Sie sind dort in Bezug auf natürliche, standortspezifische Bodenfunktionen (z.B. Standort und Wurzelraum für Vegetation, Lebensraum für Bodenlebewesen, Versickerung von Niederschlagswasser, physikalisch-chemische Puffer-, Speicher- und Filterwirkung, mikroklimatische Abkühlungswirkung durch Verdunstung u.a.) noch als hinreichend funktionsfähig anzusehen. Besondere bzw. extreme abiotische Standortfaktoren wie Nässe, Nährstoffarmut, Rohboden o.ä. sind hier allerdings nicht gegeben. Vorbelastungen im Sinne von Störungen der Bodenschichtung und Bodenfunktionen sind im Bereich der nördlichen Teilfläche auf dem Flurstück 79 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin gegeben. Diese Fläche hat in Teilen bereits eine Bebauung erfahren. Auf der Ackerfläche ist von Vorbelastungen durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Rahmen der sog. guten fachlichen Praxis (§ 5 Abs. 2 BNatSchG) und nach Maßgabe des landwirtschaftlichen Fachrechts (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG) auszugehen.

Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder sonstige stoffliche Belastungen (wie z.B. PAK, TOC) des Bodens liegen derzeit nicht vor. Allerdings hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen des bislang durchgeführten Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen ist. Dazu hat der Bauherr im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauarbeiten zu reagieren.

Abschließende Bewertung für das Schutzgut „Boden“

Insgesamt ist auch für dieses Schutzgut keine besondere bzw. höhere Bedeutung erkennbar, besondere wertgebende Elemente sind nicht gegeben, auch ist insbesondere aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage, der bereits vorhandenen Bebauung, der Acker- oder Gartennutzung von einer höheren Nutzungsintensität und damit Vorbelastung auszugehen.

2.1.5. Schutzgut „Wasser“

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend sind weder dauerhafte Still- bzw. Fließgewässer, gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Trinkwasserschutzgebiete o.ä. vorhanden.

Auf den Offenböden (insbesondere Acker, Grasflächen) des Plangebietes kann das anfallende Niederschlagswasser derzeit versickern und so einen Beitrag zur Grundwasserspeisung und zur Versorgung der Vegetation leisten. Die Grundwasserneubildungsrate wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes mit 150 mm/a – 200 mm/a angegeben (Quelle: GAIA MV). Lediglich im nordöstlichen Randbereich (Acker) beträgt diese 100 mm/a bis 150 mm/a.

Nach Darstellung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS; 1. Fortschreibung, Stand 06/2011) sind für dieses Schutzgut keine besonderen Werte hinsichtlich der natürlichen Funktionen des Schutzgutes Wasser gegeben. Vorbelastungen in Form von Überbauung oder Versiegelung mit Einschränkungen der Versickerung von Niederschlagswasser sind derzeit im Plangebiet bereits gegeben.

Abschließende Bewertung für das Schutzgut „Wasser“

Eine besondere bzw. höhere Bedeutung ist für dieses Schutzgut ebenfalls nicht erkennbar, besondere wertgebende Elemente liegen nicht vor.

2.1.6. Schutzgut "Luft"

Aufgrund der Lage am östlichen Ortsrand, der umliegenden Strukturen und Nutzungen sowie mangels emittierender Betriebe o.ä. in der unmittelbaren Umgebung wird für den Planbereich und sein Umfeld von durchschnittlicher Luftqualität ausgegangen. Die wenigen vorhandenen Gehölzbestände tragen im belaubten Zustand mit ihrem Blattwerk durch entsprechende (Staub-)Filterwirkung nur sehr begrenzt zur Luftreinhaltung bei. Weitere detaillierte Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

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 des Umstandes, dass die Genehmigungen dieser Anlagen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, zum jeweiligen Emissionsort dichter gelegenen Wohnbebauung in der Ortslage Zemmin erteilt wurden, wird hieraus keine Konfliktlage abgeleitet.

Abschließende Bewertung für das Schutzgut „Luft“

Eine besondere bzw. höhere Bedeutung ist für dieses Schutzgut derzeit nicht erkennbar.

2.1.7. Schutzgut "Klima"

Laut dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS 2011) wird das Klima der Region Mecklenburgische Seenplatte durch stärker kontinentale Einflüsse geprägt, die in südöstliche Richtung zunehmen, wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind.

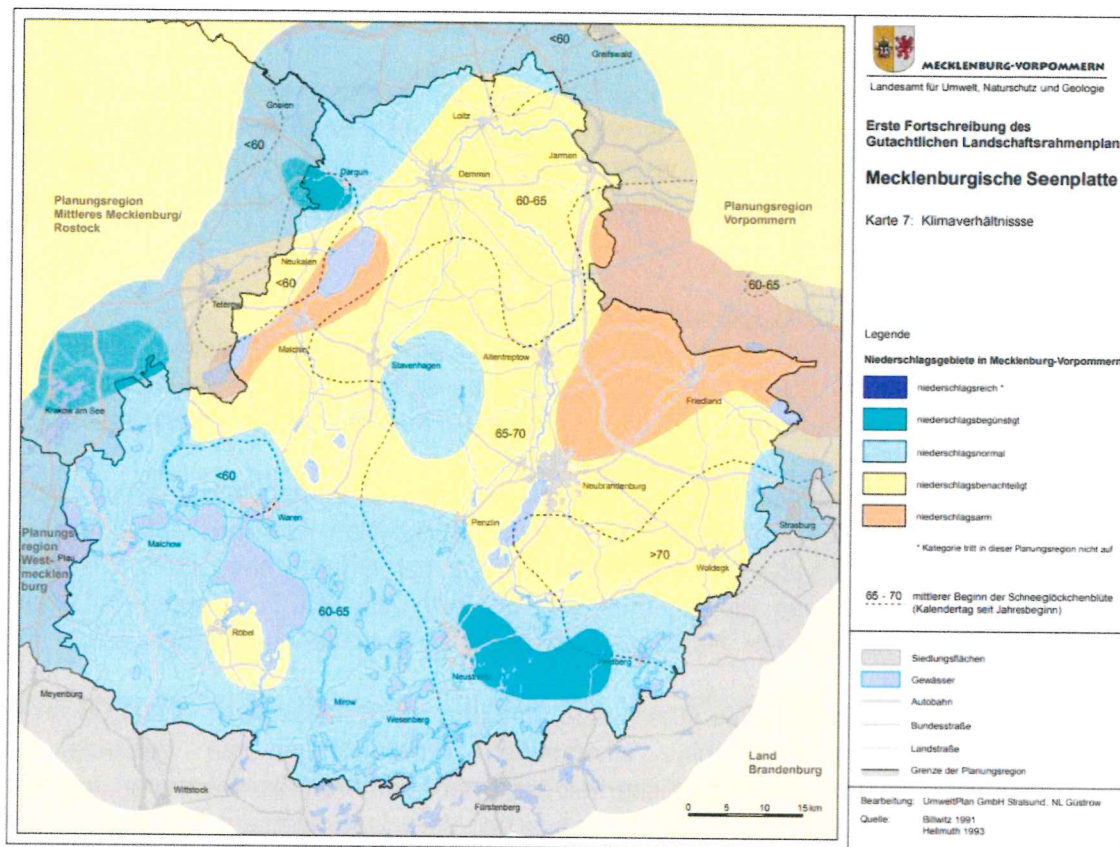


Abb. 10: Niederschlagsgebiete in MV (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan MS)

Die Niederschlagsverteilung in MV wird bestimmt durch den Wechsel atlantischer und kontinental geprägter Luftmassen. Im äußersten Südosten, im Kreis Vorpommern-Greifswald, sind die niedrigsten Jahresniederschlagshöhen zu beobachten, ein Maximum des Niederschlags findet sich in Westmecklenburg. Für das Planungsareal ist festzustellen, dass dieses als niederschlagsbenachteiligt zu betrachten ist.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (große zusammenhängende Ackerflächen, fehlende Waldgebiete, fehlende Wasserflächen) sind die Flächen östlich des Vorhabenstandortes von mittlerer bis hoher Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Dies ist aber insofern zu vernachlässigen, dass dieses für die umliegenden ländlich geprägten Siedlungsräume lediglich von geringer Bedeutung ist.

Eine ausgesprochene Luftaustauschbahn ist z.B. von der Geländeneigung her vor Ort nicht erkennbar, gleichwohl wird Kaltluft von der Ackerfläche des Plangebietes in die angrenzenden Siedlungsflächen eindringen.

Abschließende Bewertung für das Schutzgut „Klima“

Besondere wertgebende Elemente für den Klimaschutz sind nicht gegeben, es ist von einem typischen Geländeklima im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Offenlandschaft auszugehen.

2.1.8. Schutzgut "Landschaft / Orts- und Landschaftsbild"

Das Plangebiet ist durch den Siedungsraum der Ortslage Zemmin urban vorgeprägt. Während der nördliche Plangebietsteil (Flurstück 79 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin) bereits teilweise bebaut ist, unterliegt der südlichere Plangebietsteil (Flurstück 84/1 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin) momentan einer privaten Freizeitnutzung. Die vorhandene Bebauung diente ursprünglich dem Wohnen, wurde aber im Jahr 2023 aufgegeben.

Die Plangebietsfläche ist für das Orts- und Landschaftsbild ohne Belang.

Abschließende Bewertung für das Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“

Besondere wertgebende Elemente (z.B. prägende Altbäume) für das Orts- und Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht gegeben, es handelt sich um einen typischen und vielfach anzutreffenden Übergangsbereich zwischen dörflicher Siedlungsrandlage und Offenlandschaft.

2.1.9. Schutzgut "Mensch / Gesundheit / Bevölkerung"

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit keine Wohnnutzung gegeben. Diese wurde im 2023 aufgegeben. In den umliegenden Siedlungsbereichen ist jedoch Wohnbebauung vorhanden. Sensible Einrichtungen (Seniorenwohnheime / Kurkliniken / Krankenhäuser) werden in der gesamten Ortslage Zemmin nicht betrieben.

Der Planbereich erfüllt außer einer generellen Erlebbarkeit der Landschaft von der öffentlichen Straße aus keine speziellen Aufgaben für die örtliche (Nah-)Erholung; außerdem handelt es sich sämtlich um private Grundstücksflächen, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Im nördlichen Teil des Plangebietes war bis zum Jahr 2023 untergeordnet Gartennutzung gegeben, neben dem Nutzungsaspekt diente dies der wohnumfeldbezogenen Erholung der Eigentümer.

Unter dem Aspekt „Gesundheit“ sind im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung auch die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu berücksichtigen. Das wirft zunächst die Frage nach möglichen Vorbelastungen auf. Wie bereits zum Schutzgut Luft ausgeführt, befinden sich in einem Abstand von ca. 570 m nördlich des geplanten Standortes der Einfamilienhäuser 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 des Umstandes, dass die Genehmigungen dieser Anlagen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, zum jeweiligen Emissionsort dichter gelegenen Wohnbebauung in der Ortslage Zemmin erteilt wurden, wird hieraus keine Konfliktlage abgeleitet.

Auch im Hinblick auf die Lärmthematik ist vor Ort keine Situation gegeben, die im Hinblick auf den Gesichtspunkt Gesundheit zu einer Problemlage führt.

Abschließende Bewertung für das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“

Eine höhere Bedeutung des Plangebietes für dieses Schutzgut ist nicht erkennbar.

2.9.10. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Bei der betroffenen Landschaft handelt es sich nicht um eine seltene historische Kulturlandschaft. Kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke, Siedlungsstrukturen oder Ensembles sind im Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde / -befunde im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Abschließende Bewertung für das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Eine höhere Bedeutung des Plangebietes für dieses Schutzgut ist nicht erkennbar.

2.9.11. Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den aufgeführten einzelnen Schutzgütern bestehen vielschichtige Wechselbeziehungen, die hier nur exemplarisch bzw. allgemein angedeutet werden sollen.

Solange Böden offen, d.h. unbefestigt und in ihrer Schichtenfolge noch weitgehend natürlich gelagert sind, können sie grundsätzlich naturraumtypischen Pflanzen als Standort und Tierarten (vom Mikroorganismus, Regenwurm oder Kleinsäuger im Boden bis zum Bodenbrüter oder Beutegreifer als Vertreter der Avifauna) als Lebensraum dienen. Mit zunehmender Intensität der Landbewirtschaftung oder insbesondere auch Versiegelung bzw. Überbauung (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, sonstige Wirtschaftsflächen, Erschließungsstraßen, Zufahrten etc.) sinkt dieses Angebot. Die Möglichkeiten der Versickerung sinken auf diesen Flächen ebenfalls. Überbauung bzw. Versiegelung reduzieren außerdem geländeklimatische Ausgleichswirkungen wie Verdunstung und Abkühlung, gleiches gilt für den Verlust insbesondere von älteren Gehölzbeständen einschließlich Wald. Dauerhafte Bodenbedeckung z.B. Ruderalfluren, Grünland, flächige Gehölzbestände) fördert langfristig die ungestörte Bodenentwicklung. An dieser Bodenentwicklung wirken auch versickernde Niederschläge und die mit ihnen transportierten Stoffe bzw. Partikel mit. Überbauung und Befestigung bedeuten in der Regel eine Belastung des natürlichen Bodengefüges und ggf. auch des Bodenwasserhaushaltes durch Verlust von Offenboden, natürlicher Schichtfolge, Verdichtung oder ggf. auch Stoffeinträge.

Ein vielfältiges Angebot an flächigen und vertikalen Vegetationsstrukturen (z.B. Grünland, Gehölzbestände aus heimischen Arten, höhere Gras- und Krautfluren) oder abiotisch bedeutsamen Strukturen (warme besonnte Flächen, Rohböden, nährstoffarme oder nasse Standorte) in Verbindung mit fehlender oder extensiver Nutzung erhöht sowohl die Lebensraumbedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt als auch die örtliche Erlebnisvielfalt. Raumwirksame Gehölzbestände können darüber hinaus eine wirksame Eingrünung und Einbindung von Bauflächen in die Umgebung gewährleisten und zur Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Demgegenüber bieten großflächig strukturierte, ausgeräumte und intensiv genutzte Agrarlandschaften ebenso wie Bauflächen ohne Grünstrukturen nur ein stark eingeschränktes Lebensraumangebot für die Tier- und Pflanzenwelt und eine geringe bis oft fehlende Erlebnisvielfalt. Diese Beispiele mögen genügen, um die Vielschichtigkeit der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern nur anzudeuten; entsprechend komplex können dann bei Realisierung des Vorhabens auch die Wirkzusammenhänge auf die Umwelt ausfallen.

2.2. Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

- 2.2.1. Das aktuell im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung gegebene Landnutzungsmuster (Acker, Straße, Grünland und Garten, angrenzende Bebauung) ist seit längerem so gegeben bzw. stabil.
- 2.2.2. Lediglich die Aufgabe der Wohnnutzung der nördlichen Teilfläche, welche in 2023 erfolgte, stellt eine neuerliche Zäsur dar. Nachzeitigem Kenntnisstand sind im betroffenen Raum unabhängig vom geplanten Vorhaben für das Plangebiet keine wirtschaftlichen, verkehrlichen, technischen, planerischen oder sonstigen Entwicklungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Veränderung des jetzigen Umweltzustandes im Plangebiet führen könnten.
- 2.2.3. Inwieweit die Aufgabe der Wohnnutzung im bereits mit einem Wohnhaus bebauten nördlichen Teilgebiet ohne die Umsetzung der B-Planung dauerhaft wäre, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Hier wäre einerseits die Sanierung der Immobilie ein mögliches Szenario auf Wiederaufnahme der Nutzung. Andererseits ist auch der Abriss des Bestandsgebäudes mit Errichtung eines Ersatzbaues möglich. Auch die Errichtung eines 2. Gebäudes im nördlichen Teilbereich des Plangebietes auf der Grundlage des § 34 BauGB wäre zulässig und möglich.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlagen zur Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind

- die gegebenen Umweltvoraussetzungen und rechtlichen Rahmenbedingungen, wie in Abschnitt 1.2 und 2 beschrieben,
- die zeichnerische Darstellung und Begründung des Bebauungsplans Nr.13 „Wohnen in Zemmin“ mit den in Abschnitt 1 dargelegten Zielen und Inhalten sowie
- sonstige verfügbare Informationen.

Hinweis:

Eine Differenzierung bei der Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen nach Bau- und Betriebsphase (vgl. Anlage 1 Nr. 2 Buchst. b) zum BauGB) ist auf dieser Planungsebene bzw. im vorliegenden Fall bei den nachstehenden Betrachtungen nicht generell möglich. Sollte es im Einzelfall für ein Schutzgut oder mehrere Schutzgüter Hinweise auf die Unterscheidbarkeit geben, werden diese den Verhältnissen entsprechend berücksichtigt. Ansonsten ist bei der Beschreibung von Folgewirkungen immer die Umsetzung der Planinhalte insgesamt gemeint.

3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Fläche / Boden / Wasser / Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“

Es ist davon auszugehen, dass das gesamte Plangebiet als Folge des Vorhabens bzw. der Bauleitplanung vollständig überformt werden wird. Sehr geringfügig könnten auch Gras- und Krautflur für die Verkehrsanbindung bzw. Erschließung in Anspruch genommen werden. Das bedeutet den vollständigen Verlust der gegebenen Biotopstrukturen. Damit verbunden sind Struktur- bzw. Lebensraumverluste sowie auch einen Verlust an Nahrungsangebot für die daran gebundene Tierwelt wie z.B. Bodenlebewesen, Kleinsäuger, Insekten, ggf. auch gehölz- und bodenbrütende Vogelarten u.a.. Zwar werden vom Plangebiet (vgl. Abschnitt 3.2.3) tatsächlich voraussichtlich von 6.000 qm Wohngebietsfläche nur 2.400 m² überbaut bzw. versiegelt, aber auch die zukünftigen Pflanz- und sonstigen Frei- bzw. Gartenflächen innerhalb des Plangebietes stehen diesen Arten(gruppen) zukünftig nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr zur Verfügung.

Die vorstehend beschriebenen Folgen sind als erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzusehen.

Grundsätzlich sind auch bei diesem Vorhaben die Störungs- und Schädigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population als relevant anzusehen bzw. einzuhalten. Das setzt hier insbesondere voraus, dass bei der Realisierung des Baugebietes, d.h. insbesondere bei der Baufeldräumung, die Verbotsfrist zur Gehölzbeseitigung (1. März bis zum 30. September eines Jahres) gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG eingehalten wird. Damit soll ausgeschlossen werden, dass insbesondere

Brutgeschäft und Jungenaufzucht von Vogelarten gestört werden oder es gar zu Individuenverlusten kommt.

Die Anforderung zur Einhaltung der o.g. Störungs- und Schädigungsverbote gilt mit Blick auf bodenbrütende Vogelarten sinngemäß auch für die Inanspruchnahme der Ackerfläche. Deshalb sollte die Bautätigkeit (z.B. Baufeldräumung für Gebäude, Anlagen, Stellplätze, Erschließung) möglichst auch nicht im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 1. August eines Jahres erfolgen. Bei Einhaltung dieser Vorgabe wird davon auszugehen sein, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens eingehalten werden können. Sollten dennoch in diesem Zeitraum Bodenarbeiten durchgeführt werden, ist vorab zu prüfen und sicherzustellen, dass keine Brutvorkommen auf der Fläche gegeben sind.

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt insgesamt werden hier mit Blick auf die Einschätzung in Abschnitt 2.1 nicht gesehen.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“ erfolgt eine Ausdehnung des Siedlungsraumes in dem Sinne, dass ein neues Baugebiet mit flächenrelevanten Folgewirkungen wie Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Offenlandverlust geschaffen wird. Allerdings ist hier daran zu erinnern, dass im Flächennutzungsplan bereits eine Darstellung als Wohnbauflächen erfolgte.

Ob speziell dieses Vorhaben das Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (BUNDESREGIERUNG 2016), den Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu beschränken, grundsätzlich in Frage stellt, kann hier nicht abgeschätzt werden.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“

Es sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Bodenhaushalt im Sinne zukünftig erweiterter überbauter bzw. versiegelter Flächenanteile (Gebäude, Nebenanlagen, Erschließung) zu erwarten. Dies resultiert aus der zukünftigen baulichen Nutzung des Plangebietes mit festgesetzten GRZ von 0,4 (jedoch ohne Überschreitungsmöglichkeit) sowie der beabsichtigten Erschließungsstruktur.

In Bezug auf den Umfang zu erwartender Eingriffsfolgen für dieses Schutzgut wird im konkreten Fall von folgenden Sachverhalten ausgegangen:

Wohnbaufläche gesamt:	6.000 qm
davon baulich nutzbar:	2.400 qm

Hinsichtlich der Verkehrsraumes sind keine Änderungen geplant.

Die überbauten bzw. befestigten Böden können zukünftig weder den bislang daran gebundenen Bodenlebewesen noch anderen Artengruppen als Lebensraum zur Verfügung stehen, außerdem ist dort Pflanzenwachstum nicht mehr möglich. Auf dem Flächenanteil von 2.400 qm ist von erheblichen nachteiligen Folgewirkungen für den Bodenhaushalt auszugehen.

Anfallende Überschussmengen an Boden (z.B. bei Abgrabungen) müssen ordnungsgemäß beseitigt werden, sofern sie nicht innerhalb des Plangebietes Verwendung finden können.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

Die projektbedingten Auswirkungen sind im engen Zusammenhang mit denen für den Bodenhaushalt zu sehen. So sind als Folge erweiterter Flächenbefestigung Veränderungen des Bodenwasser-Haushaltes zu erwarten. Auf diesen Flächen findet zukünftig keine Versickerung in den Unterboden mehr statt, anfallende Niederschläge sind auf diesen Flächen nicht mehr pflanzenverfügbar im Sinne eines funktionsfähigen Naturhaushaltes.

Oberirdische Gewässer sind im B-Plangebiet nicht betroffen.

Grundwasser ist in stark mergelhaltigen Böden grundsätzlich nicht anzutreffen, dennoch kann in Klüften und Linsen Wasser vorhanden sein. Da die Versickerung der auf Gebäude / befestigten Flächen anfallenden Niederschläge im öffentlichen Raum nicht möglich ist, ist dieses auf den Privatgrundstücken zu versickern. Dazu stehen 60 % des Baugrundstückes zur Verfügung. Im Rahmen der Baugrundsondierung ist zu bestimmen, welche Maßnahmen dazu zu treffen sind. Da das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken verbleibt (Pflanzflächen, Gärten) und versickert oder bei Anlage von offenen Wasserflächen auch in Teilen verdunstet ist einzuschätzen, dass in der Bilanz das Wasser anteilig auch noch dem Gefüge des örtlichen Naturhaushaltes erhalten bleibt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist darauf verwiesen worden, dass eine zentralörtliche Entsorgung des Abwassers nicht gegeben ist. Dies bedeutet, dass auf dem Grundstück neben dem anfallenden Regenwasser auch das Schmutzwasser verbleibt. Dieses ist dezentral (Kleinkläranlage) zu reinigen. Ordnungsgemäß gereinigtes Schmutzwasser ist ebenfalls zu versickern oder der Verdunstung anheim zu stellen.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten, da durch das Vorhaben keine emittierenden Gewerbebetriebe, industrielle Anlagen o.ä. ermöglicht werden. Gebiete mit durch Rechtsverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerten sind hier ohnehin nicht betroffen. Emissionen und Immissionen aus dem zukünftigen Erschließungsverkehr werden hier als extrem gering für und das Schutzgut als nicht verschlechternd eingestuft.

3.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“

Die Funktionen der vorhandenen bzw. betroffenen Offenböden als kaltluftproduktive und damit klimaregulierende Freiflächen bzw. Strukturen gehen dort verloren, wo zukünftig Überbauung bzw. Flächenbefestigung eintreten, d.h. hier sind Veränderungen des Geländeklimas zu erwarten. Das beinhaltet den Verlust von Abkühlungswirkung sowie die Tendenz zu verstärkter Einstrahlung und Erwärmung. Da aber anteilig auch weiterhin Offenböden (z.B. Gartenflächen) verbleiben und auch wieder Bäume zur Anpflanzung kommen werden bzw. alte Obstbäume ggf. im Bestand erhalten bleiben, können die eintretenden Nachteile anteilig auch wieder ausgeglichen werden.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird ein Maß der Überbaubarkeit zugelassen, welches mit Blick nachteilige Folgen wie Erwärmung, Verlust von Verdunstungsflächen etc. für den Klimaschutz zwar einen Funktionsverlust mit Entwicklungen hin zu stadtklimatischen Erscheinungen (z.B. erhöhte Wärmeeinstrahlung und -speicherung; verminderte Abkühlungswirkung) bewirkt, gleichzeitig aber eben auch noch anteilig Strukturen (Offenböden, neue Anpflanzungen) mit klimaausgleichender Wirkung vorhält.

3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 wird die Voraussetzung für die Realisierung weiterer Bauflächen einschließlich zugehöriger Erschließung am östlichen Rand des Ortskernes von Zemmin geschaffen. Im nördlichen Teilbereich wird eine vorhandene Baulücke geschlossen.

Ergänzend werden tiefer gelegene Grundstücksflächen, die momentan jedoch im Wesentlichen keiner Ackernutzung sondern einer privaten Nutzung (Freizeitfläche, Hausgarten) unterliegen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Damit verlagert sich der Ortsrand von Zemmin nur marginal.

3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“

Erhebliche nachteilige Auswirkungen können für dieses Schutzgut ausgeschlossen werden. Schließlich handelt es sich mit der beabsichtigten Wohnbebauung nach Art und Maß um eine mit der umgebenden Siedlungsstruktur kompatible Nutzung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes für ca. 3-4 Wohneinheiten ist anders als bei großen Wohngebieten, welche üblicherweise mit deutlich erhöhten Verkehrsmengen verbunden sind, auch diesbezüglich mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

Aufgrund der lediglich marginalen Änderung der Abstände zur angrenzenden ackerbaulich genutzten Fläche ergeben sich hier keine relevanten Beeinträchtigungen, die über das bestehende Maß hinaus gehen.

3.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Zur Zeit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut erkennbar. Weder Bau- und bekannte Bodendenkmale sind vom Vorhaben betroffen.

3.2.10 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge / die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Abschnitt 2.9.11. wurden mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern exemplarisch aufgezeigt. Für den Vorhabensfall bedeutet das konkret, dass Funktionsverluste oder -einbußen für einzelne Schutzgüter auch entsprechende Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter bedingen werden. Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern wird also gestört werden, maßgeblich dafür ist vor allem der absehbare Überbauungs- bzw. Befestigungsanteil durch die Herstellung von Wohnbebauung und Erschließung.

3.2.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine diesbezüglich besondere Anfälligkeit des nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhabens (Entwicklung von Wohngebieten) ist nicht erkennbar.

3.2.12 Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten

Der Sachverhalt ist hier nicht relevant, da derartige Gebiete bzw. Objekte nicht betroffen sind.

3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung

Derartige Emissionen sind in dem Umfang zu erwarten, wie sie für Wohngebiete mit zugehöriger Erschließung typischerweise anfallen (z.B. als Emissionen aus Heizungsanlagen, verkehrsbedingte Emissionen durch Kraftfahrzeugbetrieb). Eine konkrete Bezifferung der

meisten dieser Emissionen ist auf dieser Planungsebene jedoch nicht möglich und auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht notwendig.
Aus Gewerbelärm sind keine Interessenkonflikte mit der hier beabsichtigten Planung zu erwarten.

3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger die in seinem Gebiet anfallenden Abfälle aus privaten Haushaltungen und anderen Herkunftsbereichen nach den Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu verwerten oder zu beseitigen. Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS (gültig seit 01.01.2023) ist hierfür einschlägig.

Dies wird durch die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH sichergestellt. Eine Bezifferung von Abfallmengen ist auf dieser Planungsebene jedoch weder möglich noch zielführend.

3.5 Kumulative Vorhaben

Nach Anlage 1 Nr. 2b Buchst. ff) BauGB ist hier ganz allgemein die „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ gemeint – eine sehr vage Beschreibung, die so in praxi eigentlich kaum anwendbar ist.

Hier ist festzustellen, dass entsprechende kumulierende Vorhaben nicht gegeben sind.

3.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bezüglich Emissionen / Immissionen wird hier auf die Ausführungen im Abschnitt 3.3 und zum Umgang mit Abfällen auf den Abschnitt 3.4 verwiesen.

3.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Ob und in welchem Umfang bei beabsichtigten konkreten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes erneuerbare Energien genutzt werden, kann im Rahmen dieses Fachbeitrages nicht prognostiziert werden.

3.8 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" [§ 1a (2) BauGB]. Diesem Anspruch wird die vorliegende Planung gerecht. Die Planung dient insbesondere der baulichen Verdichtung innerhalb des Bestandes. Etwa zu 50 % werden Flächen überplant, welche bereits für wohnbauliche Zwecke genutzt werden bzw. nach § 34 BauGB entsprechend genutzt werden könnten. Weitere 40 % des Plangebietes unterliegen bereits als Hausgärten / Freizeitflächen einer urbanen Nutzung.

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen gewährleistet, er wird seiner Entstehung und Bestimmung

gemäß an anderer Stelle wieder eingebaut. Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes zur Gestaltung o.ä. schadlos wieder eingebaut werden können. Soweit Bodenbelastungen festgestellt werden sollten, sind die einschlägigen Rechtsgrundlagen und technischen Vorschriften zu beachten.

3.9 In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)

Eine Alternative zur hier beabsichtigten Ausweisung von Wohnbauland ist aus der Sicht der Gemeinde Bentzin derzeit nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle für den überplanten Bereich Wohnbauflächen aus. Falls überhaupt verfügbar, wären an anderen Stellen des Gemeindegebietes voraussichtlich ohnehin ähnliche Strukturen betroffen, so dass sich hinsichtlich der skizzierten Auswirkungen keine anderen Sachverhalte ergäben.

4. Vorhabensfolgen und Kompensation

4.1. Vorbemerkung

- 4.1.1. Insbesondere die Inanspruchnahme von baulich ungenutzten Flächen im Außenbereich für die Umsetzung von baulichen Maßnahmen, verbunden mit der Versiegelung bzw. Teilversiegelung der Flächen bewirkt einen Eingriff in den Naturhaushalt, den es auszugleichen gilt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist festzustellen, dass mit dem B-Plan Nr. 13 auch Flächen überplant werden, die derzeit bereits dem Innenbereich zuzuordnen sind. Dabei handelt es sich um Flächen der nördlichen Teilfläche, die sich derzeit in Teilen als Brachfläche der Dorfgebiete darstellen.

Für die weiteren Betrachtungen wird aus diesem Grunde davon ausgegangen, dass von den 2.525 qm, die als Brachfläche der Dorfgebiete anzusprechen sind, 1.400 qm bereits jetzt dem Innenbereich zuzuordnen sind und aus diesem Grunde bei der weiteren Eingriffsbetrachtung nicht weiter einbezogen werden.

Dies bedeutet, dass bei den weiteren Betrachtungen von einer Größe der betroffenen Brachfläche der Dorfgebiete von 1.125 qm ausgegangen wird.

- 4.1.2. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung (HzE), anzuwenden seit 01.06.2018 zurückgegriffen.

4.2. Wert- und Funktionselemente Flora und Fauna

4.2.1. Flora



Abb. 11: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) im nahen Umfeld des Plangebietes, gelb gekennzeichnet die zukünftige Wohnbaufläche, die gelben Kreislinien umfassen den 200 m Bereich um das zu entwickelnde Wohngebiet, hier ausschließlich: DEM 10039

Der Abstand des zu entwickelnden Wohngebietes zum Biotop DEM 10039 innerhalb des Wirkbereiches II beträgt ca. 105 m.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Biotope:

Laufende Nummer im Landkreis (Altkreis Demmin)	Biotopname	Gesetzesbegriff (§ 20 NatSchAG M-V)
DEM10039	Hecke	Naturnahe Feldhecke

Tabelle 3: Aufstellung der gesetzlich geschützten Biotope im nahem Umfeld (Umkreis 200 m) des Vorhabenstandortes

4.2.2. Fauna

Aufgrund der gegebenen intensiven Nutzung und der Lage des Plangebietes unmittelbar im Bereich des baulichen Bestandes der Ortslage Zemmin wird davon ausgegangen, dass keine sensibel auf das Vorhaben reagierende Tierarten anzutreffen sind. Die Fauna ist am Standort durch Siedlungsfolger geprägt.

4.3. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

4.3.1. Ermittlung des Biotopwertes

Nach Anlage 3 der HzE (Neufassung 2018) ist Ackerflächen (hier: Sandacker ACS) eine Wertstufe von 0 zuzuordnen. Bei Biotoptypen der Wertstufe 0 ist kein Durchschnittsbiotopwert vorgegeben. Vielmehr errechnet sich der Biotopwert nach der Formel $1 - \text{Versiegelungsgrad}$. Es ist festzustellen, dass lediglich eine sehr kleine Teilfläche der in Anspruch zu nehmenden Fläche bereits einer Versiegelung unterliegt. Diese wird vernachlässigt. Insofern ist hinsichtlich der in Anspruch zu nehmenden Ackerflächen mit einem Biotopwert von 1,0 zu rechnen.

Auch artenarmen Zierrasen (Kürzel: PER) ist nach Anlage 3 der HzE 2018 eine Wertstufe von 0 zuzuordnen. Aufgrund der fehlenden Versiegelung ist hier ebenfalls mit einem Biotopwert von 1,0 zu rechnen.

Der Brachfläche der Dorfgebiete (Kürzel: OBD) ist nach Anlage 3 der HzE 2018 eine Wertstufe von 1 und damit ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 zuzuordnen. Dieser durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

4.3.2. Ermittlung des Lagefaktors

Das Plangebiet liegt vollständig im 100 m - Einwirkungsbereich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße bzw. der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung der Ortslage Zemmin. Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit bedeutet dies, dass für das gesamte Plangebiet einen Lageabschlag mit Faktor 0,75 zu berücksichtigen ist.

4.3.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Nach HzE ist dafür folgende Formel in Ansatz zu bringen:

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
(ACS) 1.475 qm	x	1	x	0,75	=	1.106,25
(OBD) 1.125 qm	x	1,5	x	0,75	=	1.265,62
(PER) 2.000 qm	x	1	x	0,75	=	1.500,00
						3.871,87

4.3.4. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Das Biotop DEM10039 ist am bundesstraßenbegleitenden Radweg südlich der Ortslage Zemmin und darüber hinaus im Wirkungsbereich I der Bestandsbebauung mit Wohnnutzung mit dörflichen Strukturen gelegen. Für das Biotop DEM10039 wird eingeschätzt, dass die geplante Bebauung nicht zu einer weiteren Funktionsbeeinträchtigung dieses Biotopes führt.

4.3.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Wie bereits ausgeführt, werden für das Vorhaben von 4.600 qm Wohnbaufläche (über den Bestand von 1.400 qm hinausgehend) im Hinblick auf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ohne Überschreitungsoption maximal 1.840 qm einer Versiegelung zugeführt. Flächen, die lediglich einer Teilversiegelung unterliegen (z.B. Wege mit wassergebundener Decke) sind auf der Ebene des B-Planes nicht gesondert bilanzierbar. Sie gelten jedoch als bebaute Fläche und sind damit als vollversiegelt erfasst.

Teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
1.840 qm	x	0,5	=	920,00

4.3.5. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Aus den vorab ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
3.871,87	+	0	+	920	=	4.791,87

4.3.6. Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf

entfällt

4.4. Anforderungen an die Kompensation

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem Zielbereich Agrarlandschaft für die Landschaftszone Vorpommersches Flachland. Mit Satzungsbeschluss ist der Nachweis der Sicherung der benötigten Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 4.791,87 m² zu erbringen.

Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümern und Gemeinde Bentzin gesichert.

4.5. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen (Ankauf von 4.791,87 m² KFÄ aus einem Ökokonto der Landschaftszone Vorpommersches Flachland korrespondiert mit der

Höhe des bilanzierten Eingriffs (4.791,87 EFÄ). Insofern kann von einer Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs ausgegangen werden.

5. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle technische Verfahren kamen bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes nicht zur Anwendung. Der Aufbau entspricht den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die obenstehend skizzierten und als erheblich eingestuften Vorhabensfolgen. Sie wird prüfen, ob darüber hinaus insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eintreten, diese frühzeitig ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen. Hierzu greift sie auch auf Informationen / Angaben des Eingriffsverursachers bzw. Vorhabenträgers zurück.

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Mit dem Kauf von Kompensationsflächenäquivalenten für den Ausgleich des zulässigen Eingriffs sind auf Dauer für die Gemeinde keine Verpflichtungen gegeben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

- 7.1. Der vorliegende Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“ der Gemeinde Bentzin als Bestandteil der Begründung und auf der Grundlage von §§ 2 + 2a BauGB mit Anlage erarbeitet.
- 7.2. Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen um dem erkennbaren Bedarf nach Wohnbauland zu entsprechen.
- 7.3. Der Geltungsbereich (Teil A) des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen bereits innerhalb der Ortslage Zemmin gelegene Flächen. Aber auch am Ortsrand gelegene Landwirtschaftsflächen werden in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um Ackerland.
- 7.4. Der Bebauungsplan Nr. 13 weist eine Fläche von insgesamt 7.160 qm auf. Davon entfallen
 - 1.160 qm auf den vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsraum
 - 6.000 qm auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet
- 7.5. Der Umweltbericht kommt im Vergleich des aktuellen Plangebietszustandes mit den Inhalten bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Planung Umweltauswirkungen für die Schutzgüter „Tiere / Pflanzen“, „Boden“ sowie „Wasser“ bewirken wird, nicht jedoch für die übrigen Schutzgüter. Wesentlich bedingt wird dies durch den Anteil eingriffsrelevanter Flächen (4.600 m²), d.h. speziell die durch zukünftige Überbauung bzw. Befestigung / Versiegelung veränderten Flächen als Folge der beabsichtigten Wohnbebauung und Erschließung.

Dabei werden alle im Plangebiet derzeit vorhandenen Biotoptypen und Strukturen in Anspruch genommen bzw. verlorengehen.

- 7.6. Standortalternativen oder weiterreichende Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung bestehen nicht.
- 7.7. Die Planung entspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Bentzin
- 7.8. Eine Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz ist gegeben.
- 7.9. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Modell „HzE2018“ ergibt zunächst einen rechnerischen Gesamtbedarf an Kompensationsflächen von 4.791,87. Dieser Kompensationsbedarf kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dafür ist als Alternative ein Ankauf von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto der Planungsregion Vorpommersches Flachland vorgesehen.
- 7.10. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG sollen Gehölzbeseitigungen nur in der dafür im BNatSchG vorgesehenen Frist durchgeführt werden, um gehölzbrütende Vogelarten zu schonen.