

# **Stadt Jarmen**

## **Bebauungsplan Nr. 22 „Hof Bruhn“**

### **Begründung**

Anlage 1  
Anlage 2

Anlage 3

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Schalltechnische Untersuchung vom  
19.04.2023

Ergänzung Schalltechnische Untersuchung  
vom 18.08.2023

Auftraggeber:

Stadt Jarmen  
Der Bürgermeister  
über Amt Jarmen-Tutow  
Lindenstraße 13  
17126 Jarmen

Im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern

Planverfasser:

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 5824051  
Fax: 0395 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

Umweltbericht:  
Kunhart Freiraumplanung  
Kerstin Manthey-Kunhart  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 4225110  
E-Mail: [kunhart@gmx.net](mailto:kunhart@gmx.net)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>6</b>
1. Rechtsgrundlage.....	6
2. Einführung .....	6
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes.....	6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3 Planverfahren.....	7
3. Ausgangssituation .....	8
3.1 Räumliche Einbindung .....	8
3.2 Bebauung und Nutzung.....	8
3.3 Erschließung .....	9
3.4 Natur und Umwelt .....	9
3.5 Eigentumsverhältnisse .....	9
4. Planungsbindungen .....	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
4.2 Landes- und Regionalplanung.....	9
4.3 Flächennutzungsplan .....	10
5. Plankonzept.....	11
5.1 Ziel und Zweck der Planung .....	11
5.2 Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan.....	11
6. Planinhalt.....	12
6.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	12
6.1.1 Art der Nutzung .....	12
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen .....	12
6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	12
6.2 Verkehr .....	12
6.3 Hauptversorgungsleitungen.....	13
6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen .....	13
6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	13
6.4.2 Kompensationsmaßnahmen .....	14
6.4.3 CEF-Maßnahmen .....	14
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	14
6.6 Immissionsschutz.....	14
6.7 Gestaltungsregelungen .....	15
6.8 Kennzeichnungen .....	15
6.9 Nachrichtliche Übernahmen .....	15

---

6.9.1	Wasserschutzgebiete .....	15
6.10	Hinweise .....	15
6.10.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	15
6.10.2	Untere Abfallbehörde.....	16
6.10.3	Untere Bodenschutzbehörde .....	16
6.10.4	Verkehrslenkung.....	17
6.10.5	Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow .....	17
6.10.6	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	17
7.	Auswirkungen der Planung .....	18
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	18
7.2	Verkehr .....	18
7.3	Ver- und Entsorgung .....	18
7.4	Natur und Umwelt .....	19
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	19
7.6	Kosten und Finanzierung .....	19
8.	Flächenbilanz .....	19
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>19</b>
1.	Einleitung.....	19
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes .....	20
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden .....	20
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....	21
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	22
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	22
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	24
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) .....	24
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	24
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen .....	32
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	32
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	32
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung....	33

---

2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....	33
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	33
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	33
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	34
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	34
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	39
3.	Zusätzliche Angaben .....	40
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	40
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	40
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	40
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	41
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	41
Anlage 1	Bestand	
Anlage 2	Konflikt	

---

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- 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,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in 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,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

## 2. EINFÜHRUNG

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,8 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 228/2 (teilweise) und 229 der Flur 1 Gemarkung Jarmen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich westlich von Jarmen und östlich des Zarrenthiner Kiessees. Es liegt nahe der Gemeindegrenze zur Gemeinde Bentzin und nördlich des Zarrenthiner Weges, einer örtlichen Straße. Der Plangeltungsbereich ist von Ackerflächen umgeben.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von landwirtschaftlich genutzten Flächen des Hofes und Ackerfläche (Flurstück 228/2),
- im Osten: durch Ackerfläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche des Hofes (Flurstück 227),
- im Süden: durch den Zarrenthiner Weg, Ackerfläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche des Hofes (Flurstücke 228/2 und 232) und
- im Westen: durch Ackerfläche (Flurstück 228/2).

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Der Hof Bruhn wird bis heute landwirtschaftlich genutzt. Zur Siedlung Zarrenthiner Hof gehören ein Wohngebäude, eine derzeit leerstehende Gaststätte (ehemaliges Ausflugslokal), eine Mosterei, Ställe und andere landwirtschaftliche Gebäude. Eine Bauvoranfrage für ein zweites

---

Wohngebäude wurde wegen der Lage im Außenbereich negativ beschieden. Der Vorhabenträger möchte den Hof erhalten und für touristische und Erholungsnutzung entwickeln.

## 2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hof Bruhn“ erfolgt im Normalverfahren. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Jarmen ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Jarmen hat in öffentlicher Sitzung am 07.12.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hof Bruhn“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Jarmener Informationsblatt Nr. 12/2022 am 16.12.2022 sowie zusätzlich im Internet unter [www.amt-jarmen-tutow.de](http://www.amt-jarmen-tutow.de).

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 29.12.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 02.02.2023 mitgeteilt.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.12.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 13.02.2023 äußerten sich 17 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans konnte in der Zeit vom 02.01.2023 bis zum 03.02.2023 im Amt Jarmen-Tutow eingesehen werden. Der Termin wurde im Jarmener Informationsblatt Nr. 12/2022 am 16.12.2022 angekündigt. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen im Internet unter [www.amt-jarmen-tutow.de](http://www.amt-jarmen-tutow.de) eingestellt. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

### **Änderung des Plangeltungsbereichs, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Auf den Streichelzoo im Osten des ursprünglichen Plangebiets wird verzichtet, damit fällt dieser Teil des Planbereichs heraus und der Geltungsbereich verkleinert sich. Da der öffentliche Weg zum Hof nicht gewidmet ist, muss der Plangeltungsbereich um diesen Weg erweitert werden, um die öffentlich-rechtliche Erschließung zu sichern. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 07.05.2024 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

---

### 3. AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Hof Bruhn“ befindet sich im Außenbereich westlich von Jarmen und östlich des Zarrenthiner Kiessees. Der Hof liegt nördlich des Zarrenthiner Weges.

#### 3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist mit einer alten bäuerlichen Siedlung ist mit Wohnhaus und Gaststätte, Mosterei, Ställen und anderen landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Das Grundstück ist bewohnt und wird landwirtschaftlich genutzt. Das alte Ausflugslokal steht leer.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de). Abruf am 03.08.2022

---

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch den Zarrenthiner Weg eine örtliche Straße im Süden verkehrlich erschlossen. Von dort ergänzt ein öffentlicher Stichweg die Erschließung.

Der Plangeltungsbereich ist an die Stromversorgung angeschlossen.

Auf dem Hof gibt es einen Trinkwasserbrunnen und eine Kleinkläranlage. Ein Hydrant, der die Löschwasserversorgung sichert, ist 450 m vom Plangeltungsbereich entfernt.

Durch den Plangeltungsbereich wird von Nord nach Süd von einem 20 kV-Mittelspannungskabel der E.DIS durchquert. Östlich davon führt ein Niederspannungskabel vom Zarrenthiner Weg bis südlich der vorhandenen Bebauung und dann weiter in Richtung Westen, um die Bestandsgebäude zu erschließen. Östlich des Stichweges liegt eine Telekommunikationslinie.

### 3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Es gibt Gehölze im Plangeltungsbereich. Einige Bäume sind nach § 18 NatSchAG gesetzlich geschützt.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Hofflurstück des Plangeltungsbereichs liegt im Privateigentum des Vorhabenträgers. Der öffentliche Weg gehört der Stadt Jarmen.

## 4. PLANUNGSBINDUNGEN

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 22 „Hof Bruhn“ liegt westlich von Jarmen. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Das Plangebiet gehört bisher zum Außenbereich. Eine Bebauung (Ferienhäuser, Wohngebäude) ist nach § 35 BauGB nicht möglich.

Die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 228/2 grenzt an den wirksamen Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Zarrenthiner Weg“, der am 02.05.1996 wirksam geworden ist.

### 4.2 Landes- und Regionalplanung

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

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Jarmen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungsraum Demmin und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Jarmen wird durch das inter-

---

nationale und überregionale Straßennetz erschlossen. Die Stadt hat einen bedeutsamen Binnenhafen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist Jarmen als Grundzentrum ausgewiesen. Die Stadt hat einen regionalbedeutsamen Standort für Gewerbe und Industrie. Nordosten der Gemeinde liegt in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusedwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Westen der Gemeinde befindet sich ein Vorranggebiet Rohstoffsicherung (Kiessand). Die Gemeinde ist an das großräumige, überregionale und regionale Straßennetz, regionalbedeutsame Radroutennetz und mit einem regional bedeutsamen Hafen am Schifffahrtsweg angeschlossen.

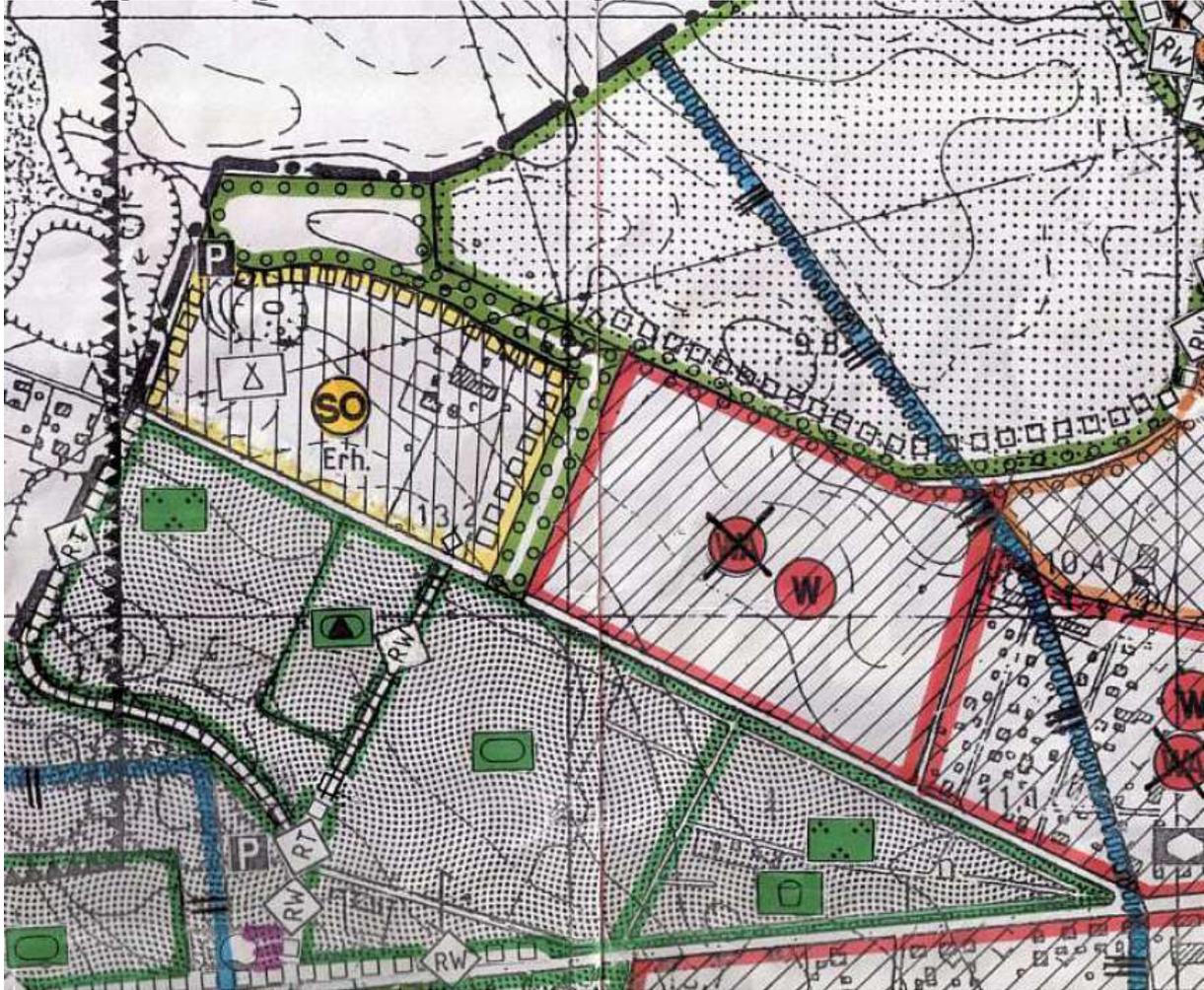
Der Plangeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 02.02.2023 wird festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Jarmen verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 01.05.1996 wirksam ist. Er wurde zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans geändert. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Hof Bruhn“ liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Jarmen innerhalb eines Sondergebietes, das der Erholung dient. Der Planbereich wird im Osten von Wohnbauflächen begrenzt. Im Grenzbereich sind Flächen für Anpflanzungen dargestellt und ein Radwanderweg. Die Fläche liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jarmen



## 5. PLANKONZEPT

### 5.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsziel ist die Erhaltung des Hofes und dessen Weiterentwicklung zum Erholungs- und Tourismusgebiet. Es soll die Errichtung von Ferienhäusern/Ferienwohnungen ermöglicht werden. Neben dem vorhandenen Wohngebäude soll weiterer Wohnraum für Familienmitglieder geschaffen werden. Ein Teil des Hofes soll für einen Hofladen und ein Café zur Verfügung stehen.

Es sind verschiedene Sondergebiete, die der Erholung dienen festzusetzen.

### 5.2 Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Die beiden Sondergebiete (Sondergebiet Ferienhäuser sowie Sondergebiet „Ferienhof“ werden aus dem Sondergebiet für Erholung entwickelt. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

---

## **6. PLANINHALT**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Aufgrund der Vielzahl der Nutzungen, die hier zugelassen werden sollen, wird die Art der Nutzung unterteilt in Ferienhausgebieten und dem Ferienhof.

Im Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig. Dem sonstigen Sondergebiet Ferienhof gemäß § 11 BauNVO können alle anderen Nutzungen zugeordnet werden.

Zulässig sind ein landwirtschaftlicher Betrieb einschließlich Wohnnutzung und Ferienwohnungen. Die Zahl der zulässigen Wohngebäude wird auf zwei beschränkt.

Der landwirtschaftliche Betrieb kann im Nebenerwerb ausgeübt werden. Zulässig sind auch ein Hofladen und ein Hofcafé. Eine Mosterei ist bereits auf dem Hof vorhanden.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Wobei sich die Festsetzungen nach der Nutzungsart unterscheiden.

Die höchste bauliche Dichte im Bebauungsplanbereich wird für den bebauten Teil des Ferienhofes mit Grundflächenzahl 0,6 und Geschossflächenzahl 1,0 festgesetzt. Der östliche Teil des Ferienhofes ist bisher unbebaut, was auch so bleiben soll. Hier wurde die GRZ auf 0,1 begrenzt. Im Ferienhausgebiet sind nur 0,4 sowohl bei der Grundflächenzahl als auch bei der Geschossflächenzahl zulässig.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Grundflächen wird ausgeschlossen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einem Vollgeschoss für die Ferienhäuser und mit zwei als Höchstgrenze für den Ferienhof festgesetzt.

#### **6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen**

Im Planbereich wurden zwei Baufelder für die unterschiedlichen Nutzungsarten festgesetzt. Es ist offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Die Baugrenzen halten von der Grundstücksgrenze im Süden 53 m Abstand. Zur Verkehrsfläche beträgt der Abstand zur Baugrenze 3 m. Der Abstand zur Mittelspannungsstromleitung wurde 1 m festgesetzt.

#### **6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

§ 12 BauNVO regelt nur die Frage, wo Stellplätze und Garagen zulässig sind. Wer wann und in welcher Anzahl Stellplätze oder Garagen herzustellen hat, ist als bauordnungsrechtliche Vorschrift in der LBauO M-V in Verbindung mit örtlichen Satzungen geregelt. Die Stadt Jarmen hat keine Stellplatzsatzung.

## **6.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über den Zarrenthiner Weg eine örtliche Straße und weiter über einen öffentlichen Stichweg zum Hof. Dieser öffentliche

---

Stichweg wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Bebauungsplan plant keine neuen Erschließungsflächen.

Der ruhende Verkehr wird entsprechend der Gebietscharakteristik auf den privaten Grundstücken untergebracht.

### 6.3 Hauptversorgungsleitungen

Der Plangeltungsbereich wird in Nord-Süd-Richtung von einer 20 kV-Mittelspannungsstromleitung der E.DIS Netz GmbH durchquert.

### 6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Eingriff in die vorhandenen Biotope durch Überbauung ist zu kompensieren.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird untersucht, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf geschützte Arten auswirken. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu ergreifen.

#### 6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

Die Baumreihe und die geschützten Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Kompensation der Eingriffe in Boden und Biotope sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

##### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abrissarbeiten und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Bauarbeiten sind zum Schutz der Amphibien in deren Hauptaktionszeit ab 01. März zu beginnen ununterbrochen fortzusetzen.
- V3 Um die Tötung und Verletzung von Amphibien zu verhindern, sind die Gehölze im Winter vor Baubeginn oberirdisch zu beseitigen. Die Arbeiten müssen von der Weg-/Hofseite her erfolgen, da hier keine Amphibien in Landlebensräumen zu erwarten sind. Die unterirdischen Bestandteile der Gehölze sind im Frühjahr des Beginns der Bauarbeiten ab 01. März, in der Hauptaktionszeit der Arten, weg-/hofseitig zu roden.
- V4 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze und Einzelbäume sind zu erhalten und zu sichern. Ausfall ist durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- V5 1 Jahr vor Beginn von Abrissarbeiten sind diese zuvor auf Vorkommen von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel untersuchen zu lassen. Sollte bei diesen Untersuchungen besetzte Lebensstätten gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untersuchung und die Festlegung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sowie deren Umsetzung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

---

## 6.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die eine Kompensationsflächenäquivalent von **7.814** entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich wäre die Verwendung des ca. 7 km südöstlich gelegenen Kontos VG - 017 „Ökokonto Landschaftsverbesserung südlich der Peene“.

## 6.4.3 CEF-Maßnahmen

Von den zu fällenden Bäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V vier Bäume an den in der Planzeichnung festgelegten Stelle zu ersetzen. Alle übrigen Gehölze haben einen Stammumfang von weniger als 50 cm (gemessen in einem Meter Höhe) und müssen daher nicht ersetzt werden. Grundsätzlich ist der Kompensationsumfang durch die Anpflanzung von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) zu erfüllen. Sollten die Gehölze gefällt werden, müssen diese vor Fällung ersetzt werden.

## 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichnete 2 m breite Fläche ist mit einem Leistungsrecht zugunsten des Stromversorgungsunternehmens zu belasten.

## 6.6 Immissionsschutz

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH vom 18.08.2023 hat folgendes Ergebnis hervorgebracht:

*„Im ursprünglichen Schallprognosebericht von 19.4.2023 wurde das „Sondergebiet Ferienhaus“ als Mischgebiet mit einem Immissionsrichtwert (IRW) von 60 dB(A) angesetzt. ...., dass nach DIN 18005 Ferienhausgebiete den reinen Wohngebieten zugeordnet werden und damit in diesem Fall deren geringerer IRW von 50 dB(A) anzusetzen sei. Im Rahmen der vorherigen Immissionsprognoserechnung wäre dieser geringere IRW bei Spieldaustragungen des Motoklubvereins MSC Jarmen überschritten.“*

*Nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) können die Spieldaustragungen als seltene Ereignisse, von denen 18 Kalendertage im Jahr möglich sind, geltend gemacht werden. Es bleibt zu ermitteln, welche Immissionsbelastung durch das Training des MSC Jarmen entsteht. Dies wurde durch eine Befragung und Messung bei einem Training des Motoklubvereins ermittelt....*

*Bei seltenen Ereignissen nach der 18. BImSchV sollen die oberen IRW nicht mehr als 10 dB überschritten werden und keinesfalls tags außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen für seltene Ereignisse geltenden Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Diese Ereignisse gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres auftreten.*

*In der ursprünglichen Schallprognoserechnung wurde für einen Spieltag des MSC Jarmen ein Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten ermittelt. Damit ist der IRW für reine Wohngebiete um nicht mehr als 10 dB überschritten.*

*In der Saison finden derzeit 9 bis 11 reguläre Spieltage statt. Davon sind 6 Liga- Heimspiele, maximal 3 Pokalrundenspiele und 2 Playoff-Spiele. Bei einigen Liga- Heimspiele findet am*

---

*selben Tag zuvor die Spielaustragung der Jungenmannschaft statt. Hinzu kommen maximal 2 Sonderspieltage, wie Finalspelaustragungen oder wie in diesem Jahr, zwei Spieltage der Euro-Jugend. Sehr selten finden auch die Spielaustragungen des Motoballvereins Malchin in Jarmen statt, wenn der Motoballplatz in Malchin nicht bespielbar ist. Somit finden in einem Kalenderjahr erwartungsgemäß 10 Spielaustragungen statt. Mit Sonderspielaustragungen sind in einem Jahr bis zu 14 Spieltage möglich. Damit besteht eine Reserve von 4 Tagen für seltene Ereignissen nach der 18. BImSchV. ...*

*Der MSC Jarmen trainiert nur werktags außerhalb der Ruhezeit. Die Jugend- und Herrenmannschaft trainieren aufeinander folgend jeweils 1,5 Stunden mit Pausen. Das Training findet demnach über 3 Stunden statt. Beim Spiel befinden sich 8 Motorräder auf dem Platz. Die Schallemission von Sportmotorrädern ist auf 98 dB(A) beschränkt. ...*

*Bei momentanen Trainingsabläufen des MSC Jarmen wird der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete im Bereich des geplanten Sondergebietes „Ferienhaus“ des Bebauungsplans Nr. 22 „Hof Bruhn“ nicht überschritten. Bei einer exemplarischen Messung mit ungünstigen leichten Süd-West-Wind ergab sich ein Beurteilungspegel von 49,5 dB(A), womit der anzusetzende Immissionsrichtwert nahezu ausgeschöpft wird.“*

Das Ergebnis des Gutachtens gibt es keine schalltechnischen Emissionen, die dem Bauvorhaben entgegenstehen.

## **6.7 Gestaltungsregelungen**

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachform festgesetzt. Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer.

## **6.8 Kennzeichnungen**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.01.2023 hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt sind.

## **6.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.9.1 Wasserschutzgebiete**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Bentzin Nr. MV\_WSG\_2045\_05 hier in der Schutzzone III.

## **6.10 Hinweise**

### **6.10.1 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräber, Brunnenschächten, verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde

---

anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### **6.10.2 Untere Abfallbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.02.2023 hin:

*„Die neue 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 Internetseite des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.*

*Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2023 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.*

*Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.*

*Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundliche zu planen und herzurichten.“*

### **6.10.3 Untere Bodenschutzbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.02.2023 hin:

*„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 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken, sich so zu verhalten, dass schädlichen Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

*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 §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), sind zu beachten. ...*

*Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.“*

---

#### 6.10.4 Verkehrslenkung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.02.2023 hin:

- *„bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplans ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.“*

#### 6.10.5 Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow

Der Wasser- und Abwasserzweckverband weist in seiner Stellungnahme vom 11.01.2023 hin:

##### „Wasserversorgung

*Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Für die geplante neue Bebauung ist eine Erweiterung des Rohrnetzes erforderlich. Genauere Aussagen sind erst möglich, wenn uns Angaben zum Wasserbedarf vorliegen.*

*Die Bereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über das öffentliche Netz ist nicht möglich.*

##### Abwasserentsorgung

*Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Ein Anschluss ist wegen der Lage im Außenbereich nicht vorgesehen.“*

#### 6.10.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 06.01.2023 auf eine Telekommunikationslinie östlich der Stichstraße hin.

*„Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).*

*Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.*

*Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.*

*Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: [T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de](mailto:T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de)“*

---

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die landwirtschaftliche Nutzung entfällt auf einem Teil der Flächen.

### 7.2 Verkehr

Die notwendige verkehrliche Erschließung ist vorhanden.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Der Plangeltungsbereich ist nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

*„Für die geplante Bebauung ist eine Erweiterung des Rohrnetzes erforderlich.“<sup>1</sup>*

Die Abwasserentsorgung muss individuell erfolgen.

#### Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten sowie unversiegelten Flächen des Grundstücks anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, ggf. unter Verwendung technischer Hilfsmittel, zurückzuhalten, zu verbrauchen oder zu versickern.

#### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für das geplante Baugebiet werden 48 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. In einer Entfernung von 450 m gibt es einen Hydranten, der die geforderte Menge absichert. Da die Entfernung jedoch nur 300 m betragen darf, ist vor Beginn der Neubebauung im Zusammenhang mit der erforderlichen Erweiterung des Trinkwassernetzes zu prüfen, ob die Installation eines neuen Hydranten im Plangeltungsbereich möglich ist. Ansonsten muss das Löschwasser auf anderem Weg gesichert werden.

#### Stromversorgung

Das Grundstück ist an die Stromversorgung angeschlossen.

#### Telekommunikationslinien

Im Plangeltungsbereich ist eine Telekommunikationslinie vorhanden.

*„Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrensenservice, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>“<sup>2</sup>*

#### Abfallentsorgung

*„Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.“<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow vom 11.01.2023

<sup>2</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 06.01.2023

<sup>3</sup> Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.05.2022

## 7.4 Natur und Umwelt

Von Eingriffen in Form von Überbauung sind vorhandene Biotope betroffen. Diese sind zu kompensieren.  
Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

## 7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 22 „Hof Bruhn“ werden keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## 7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung werden vom Vorhabenträger getragen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Sondergebiet Ferienhäuser	3.262 m <sup>2</sup>	39 %
Sonstiges Sondergebiet Ferienhof	4.553 m <sup>2</sup>	55 %
Verkehrsfläche	527 m <sup>2</sup>	6 %
<b>Gesamt</b>	<b>8.342 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## II. UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung

- 
4. Kulturgüter
  5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
  6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
  7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
  8. Luftqualität
  9. Umgang mit Störfallbetrieben
  10. Eingriffsregelung.

## **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes**

### **1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden**

Die Planung sieht vor auf einem bereits mit Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstück mit Nutzgarten westlich der Stadt Jarmen Ferienhausbebauung zu entwickeln. Mittels B-Plan-Verfahren sollen für das etwa 0,8 ha umfassende Plangebiet die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Es sind zwei Sondergebiete, mit der Zweckbestimmung Ferienhof mit einer GRZ von 0,6 (zulässige Versiegelung 60 %) sowie Ferienhaus mit einer GRZ von 0,4 (zulässige Versiegelung von 40 %) vorgesehen. Im Sondergebiet Ferienhof sind zweigeschossige und im Sondergebiet Ferienhaus maximal eingeschossige Bauungen zulässig. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen. Neue Infrastruktureinrichtungen sind nicht notwendig. Das Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten und die gesetzlich geschützten Einzelbäume (§ 18 NatSchAG M-V) werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen östlich der Verkehrsfläche bleibt ebenfalls erhalten. Die übrigen maximal 20 cm (Stammdurchmesser) dicken Einzelbäume werden beseitigt (Worst Case). Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine unterirdische Leitung, dieser Bereich ist mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. An dem vorhandenen Gebäudebestand ist auf lange Sicht keine Änderung geplant.

Abb.3: Planung (Grundlage: GAIA – MV 2022)



Es sind folgende Nutzungen geplant:

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Flächen m <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
a) SO1 Ferienhof GRZ 0,6	4.553,00		55
davon			
Baufläche versiegelt 80%		2.731,80	
Baufläche unversiegelt 20%		1.821,20	
davon			
Erhaltungsfestsetzung		593,00	
b) SO2 Ferienhaus GRZ 0,4	3.262,00		39
davon			
Baufläche versiegelt 60%		1.304,80	
Baufläche unversiegelt 40%		1.957,20	
c) Verkehrsflächen	527,00		6
<b>Gesamt</b>	<b>8.342,00</b>		<b>100,00</b>

### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,

- 
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
  - 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitate

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Wohnen verursachte zusätzliche Immissionen.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Grundlage des Umweltberichtes sind Untersuchungen in Umfang und Detaillierungsgrad gemäß Tabelle 3. In der Stellungnahme vom 13.02.2023 wurden keine Einwände erhoben.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land-schaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung streng geschützter Arten sowie Potenzialanalysen der Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Amphibien, Zauneidechsen, Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop-typen-erfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen und Planungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL,

bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen keine Informationen über Maßnahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor.

Das Plangebiet liegt ca. 56 m östlich des am 02.05.1996 wirksamen gewordenen Bebauungsplans Nr. 6 „Wohngebiet Zarrenthiner Weg“.

Abb.4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (Quelle: GAIA – MV 2022)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),

- 
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist,
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,
  - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
  - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

Das Plangebiet befindet sich etwa:

- ➔ 720 m südwestlich des Naturparks „Flusslandschaft Peenetal“,
- ➔ 840 m südwestlich des LSG „Unteres Peenetal und Peene-Haff (Vorpommern-Greifswald)“,
- ➔ 900 m südwestlich des NSG „Peenetal von Salem bis Jarmen“,
- ➔ 1 km südwestlich des SPA „Peenetallandschaft“,
- ➔ 1,1 km südwestlich des GGB „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“.
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet nach §18NatSchAG M-V geschützte Bäume (s. Bestandskarte).
- ➔ Im 200 m- Umkreis des Plangebietes befinden sich 3 gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

## **2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### **Mensch**

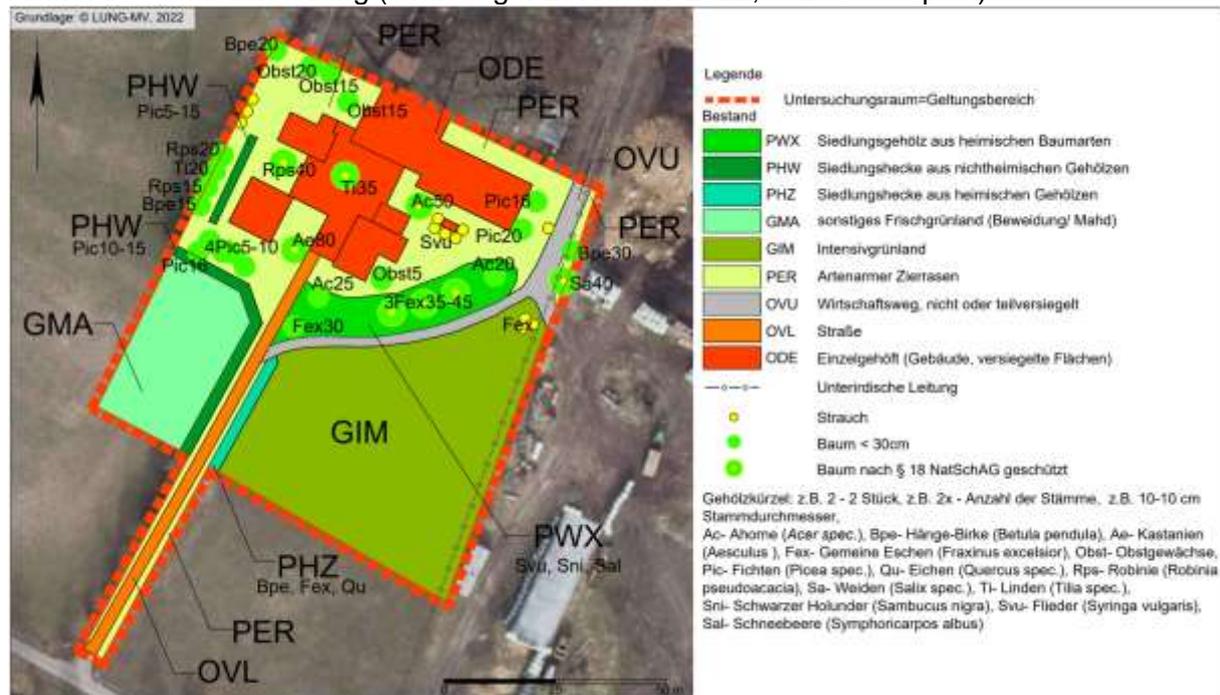
Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Jarmen auf bereits bebauten und anthropogen vorbelasteten Siedlungs- und Grünflächen. Der nordwestliche Bereich dient Wohnzwecken. Die übrigen Grünlandflächen werden als Weideflächen (GMA) für Pferde, sowie als Mahdflächen (GIM) genutzt. Der südlich verlaufende Zarrenthiner Weg ragt in den Geltungsbereich hinein und sichert der bestehenden und zukünftigen Erschließung.

Das Plangebiet ist umgeben von Weide- und Grünlandflächen, die Richtung Norden in Feuchtgrünland übergehen. Etwa 320 m westlich erstreckt sich der Zarrenthiner Kiessee. In der Vergangenheit wurde die Bebauung als Restaurant (bis 1975) und Tanzsaal (bis 1951) genutzt.

Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der umgebenden Bebauung, der südlich verlaufenden Gemeindestraße und der landwirtschaftlich genutzten Lagerflächen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Umzäunungen ist das Gelände nicht für die Öffentlichkeit vorgesehen. Das Gelände ist demnach nicht erlebbar und erfüllt derzeit keine besondere Bedeutung für die Erholung.

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 22 „Hof Bruhn“ von dem Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M, H. Lubenow, 2023) haben ergeben, dass es zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes (18. BImSchV) durch den täglichen Betrieb (drei Stunden) des Motorballplatzes kommt. „An der südlichen Baugrenze des SO Ferienhaus ist mit einer Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes für Dorf- und Mischgebiete an Sonn- und Feiertagen von 60 dB(A) zu rechnen.“ Somit sind keine Festsetzungen bzgl. des BImSchG zum Lärmschutz notwendig. Es wird die Installation von Fenster von Aufenthaltsräumen auf der Schallimmissionsquelle abgewandten Seite (hier Nordnordost-Seite) empfohlen (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Hof Bruhn“ in 17126 Jarmen, Big-M, Aug. 2023).

Abb.5: Bestandsdarstellung (Grundlage: LUNG-MV 2022, s. Bestandsplan)



### Flora

Die Grünflächen im Bereich des im Nordwesten gelegenen Einzelgehöftes (ODE) werden regelmäßig gemäht und setzen sich daher aus einer anspruchslosen artenarmen Vegetation (PER) zusammen. Hier wachsen verschiedene Einzelbäume und eine Fichtenreihe. Die Bäume sind teilweise gemäß § 18 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) geschützt (s. Abb. 5). Im Plangebiet finden sich vereinzelt Sträucher.

Im Osten grenzt eine Kuhweide an und im Westen schließt eine Pferdekoppel (GMA) an, von der ein Bereich in das Plangebiet hineinragt. Die Grünlandfläche (GIM) im Südwesten wird zweimal jährlich gemäht.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 06.07.2022 folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
ODE	Einzelgehöft	1.285,00	15,40
OVL	Straße	268,00	3,21
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	300,00	3,60
PER	Artenarmer Zierrasen	2.103,00	25,21
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	523,00	6,27
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	188,00	2,25
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	70,00	0,84
GIM	Intensivgrünland	2.780,00	33,33
GMA	Artenarmes Frischgrünland (Beweidung/Mahd)	825,00	9,89
	<b>Gesamt</b>	<b>8.342,00</b>	<b>100,00</b>

## Fauna

### Avifauna

Die Gehölze und Außenfassaden der Gebäude sind potentieller Lebensraum für Vogelarten.

Die Pferdekoppel (GMA) unterliegt einer regelmäßigen Mahd und Trittbelastung. Der Zierrasen im Bereich der Bebauung ist durch Mahd, Wohnnutzung und Haustierhaltung stark beunruhigt. Die Fläche mit Intensivgrünland im Süden war zur Zeit der Begehung hüfthoch. Bodenbrüter beanspruchen mindestens 0,5 ha als Revier. Diese Größe kann bei Einhaltung der erforderlichen Fluchtdistanzen von mindestens 15 m nirgendwo im Plangebiet erreicht werden. Die Flächen sind aufgrund o.g. Nutzungen, Kleinflächigkeit und monotonen Vegetationsstruktur als Bruthabitat für Bodenbrüter ungeeignet.

Ein Weißstorchhorst befindet sich ca. 1,3 km westlich in der Ortschaft Zarrenthin, nördlich des Kitageländes. Seit der letzten Begutachtung des Horstes im Jahr 2016 war dieser nach Aussagen der KITA – Mitarbeiter nicht mehr besetzt. Der gesetzliche Horstschutz von 5 Jahren ist abgelaufen.

Das Plangebiet ist wegen der bestehenden Beunruhigung weder als Bruthabitat noch als Nahrungshabitat für Groß- bzw. Greifvogelarten geeignet.

Der Untersuchungsraum liegt fernab von Rastgebieten (s. Abb. 6).

Abb. 6: Rastgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: GAIA – MV 2022)



### Fledermäuse

Die Gebäude und dickstämmigen Bäume sind potentielle Fledermausquartiere. Das Hauptgebäude weist keine Einflugmöglichkeiten auf, besitzt aber Quartiersmöglichkeiten an der Außenhülle. Die übrigen Gebäude bieten keine Frostfreiheit aber eine Reihe von Quartiersmöglichkeiten. Hinweise auf Besatz konnten nicht festgestellt werden. An den Bäumen, insbesondere an der Kastanie und Robinie wurden wenige Spaltenquartiere festgestellt. Das Vorkommen weiterer Quartiersmöglichkeiten im Kronenbereich der dickstämmigen zu erhaltenden Bäume ist nicht auszuschließen. Das gesamte Gelände dient als Jagdhabitat. Baumreihen aus Nadelbäumen und Laubbäumen bilden lineare Leitstrukturen. Der anstehende Boden besteht in den oberen 60 cm aus humosen Feinsand die auf bindigen Böden lagern (s. Abb. 5). Die Fläche mit Intensivgrünland (GIM) im Süden war zur Zeit der Begehung hüfthoch. Das gesamte Plangebiet ist durch Mahd, Befahrung, Beweidung sowie Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung beunruhigt.

### Reptilien

Der anstehende Boden besteht in den oberen 60 cm aus humosen Feinsand die auf bindigen Böden lagern. Die Vegetation der Flächen ist sehr dicht und geschlossen. Die Fläche mit Intensivgrünland im Süden war zur Zeit der Begehung hüfthoch. Für Tiere als attraktiv geltende Störflächen fehlen. Das gesamte Plangebiet ist durch Mahd, Befahrung, Beweidung sowie Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung beunruhigt. Zum Graben, der bis 1 m tiefen Wohnhöhlen der Zauneidechsen und zur Eiablage ist, der überwiegend verdichtete, durchwuzelte und teilweise bindige Boden nicht geeignet. Es fehlen in Höhe und Art differierende Vegetationsstrukturen und ruhige Sonnenplätze. Das Plangebiet ist kein potenzieller Lebensraum für Reptilien.

### Amphibien

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Etwa 50 m nördlich befindet sich ein temporäres Kleingewässer und Feuchtgrünland. Dies sind geeignete Reproduktions- und Landlebensräume für Amphibien. Wanderungen von Individuen sind vorwiegend nach Norden in Richtung Peene zu erwarten, da hier mit den Torflöchern weitere Laichhabitate vorhanden sind. In Richtung Süden gegenüber südlich des Zarrenthiner Weges befindet sich der Jarmener Stadtpark, westlich der Zarrenthiner Kiessee. Diese Bereiche könnten als Landlebensräume dienen. So sind auch Wanderungen in südliche Richtung über das Plangebiet hinweg

---

möglich. Hierbei dienen die Gehölzstrukturen als Transferräume und ggf. als Überwinterungsräume. Die Grünlandflächen erfüllen diese Funktion nur unzureichend, da deren Querung für Amphibien mit Tötungen und Verletzungen aufgrund diverser menschlicher Nutzungen und Prädatoren verbunden ist, die die Gefahren durch die Planung übertreffen.

#### Biber/Fischotter

Im entsprechenden Messtischblattquadranten (MTBQ) 2045-4 wurden laut LUNG-MV Fischotteraktivitäten verzeichnet. Die nächstgelegene Biberburg befindet sich ca. 1 km nordöstlich entlang des Peenekanals. Verbindungen durch Gehölze, Gräben und Kanäle mit dem Plangebiet bestehen nicht. Das Vorkommen der oben genannten streng geschützten Säugetierarten wird aufgrund der Störungen im Umfeld des Plangebietes und mangels Gewässerlebensräume ausgeschlossen. Auch als Transferraum kommt das Plangebiet aus zuvor genannten Gründen nicht in Betracht.

#### Käfer

Laut Linfos M-V wurde im betreffenden Messtischblattquadranten 2045-4 zwischen 1990 und 2017 eine Beobachtung des Eremiten erbracht. Auch der aktuelle Verbreitungsatlas des BfN aus (Stand Okt. 2007) weist Vorkommen im Bereich des Plangebietes aus. Dies gilt nicht für den Heldbock als weitere baumbewohnende streng geschützte Käferart. Wasserlebensräume als Lebensraum für andere mögliche streng geschützte Käferarten sind nicht vorhanden. Auch Höhlenbäume mit Mulmmeiler, als Voraussetzung für das Vorkommen des Eremiten, sind nicht vorhanden.

#### Falter

Bevorzugte Habitate prüfrelevanter und streng geschützter Falterarten, wie Feuchtlebensräume, Wälder oder karge Flächen mit Nachtkerzen, Weidenröschen oder Thymian sind nicht vorhanden.

#### Libellen, Fische, Mollusken

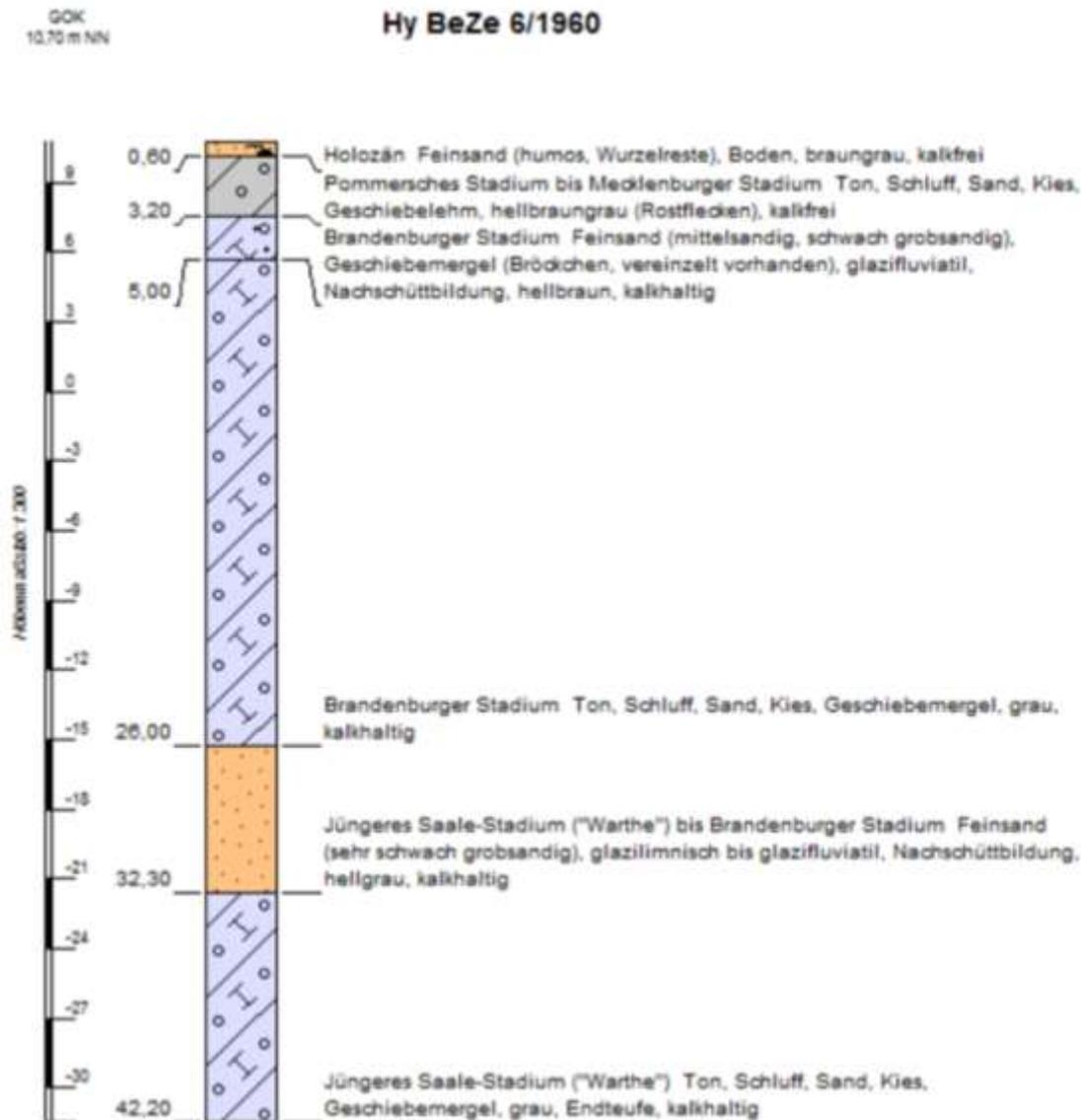
Wasser- und Feuchtlebensräume der streng geschützten Arten der der Artengruppen Fische, Libellen und Weichtiere existieren im Plangebiet nicht.

Die Lebensraumfunktion des Plangebietes wird im Rahmen des beigefügten Artenschutzfachbeitrages ausführlich betrachtet.

#### **Boden**

Die obere Bodenschicht des Untersuchungsraumes ist sandig. Weiter tiefer folgt bindiges Substrat (s. Abb. 7). Der Boden ist anthropogen vorbelastet.

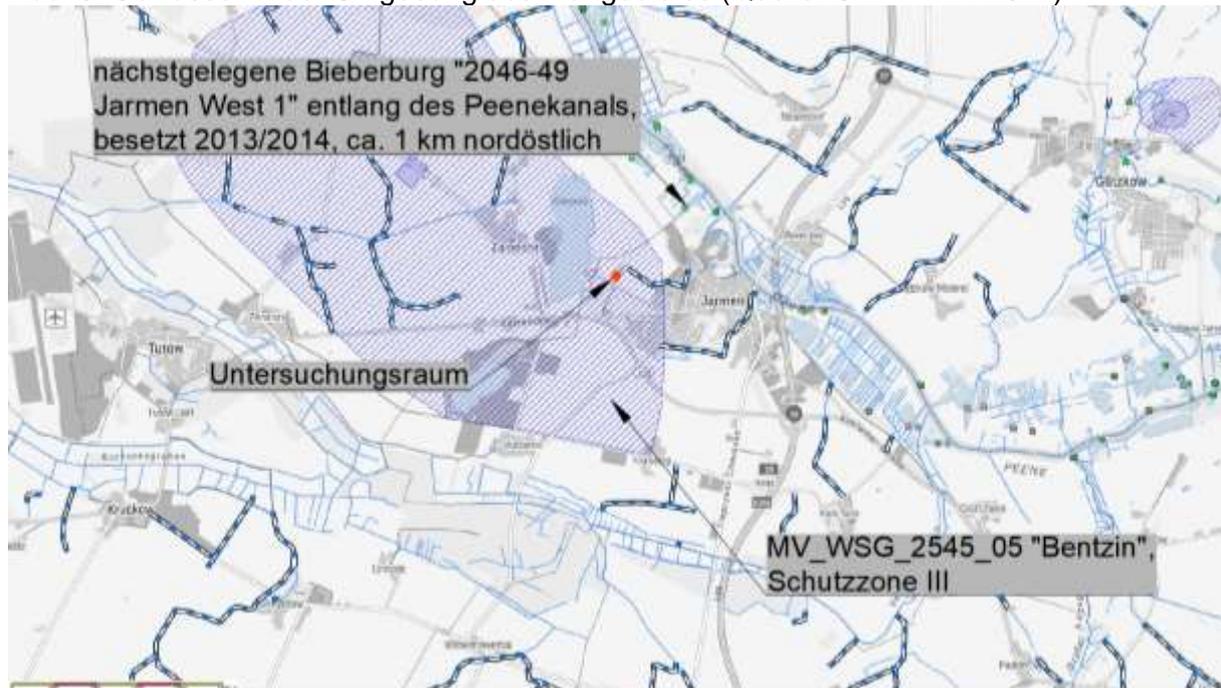
Abb. 7: Schichtenverzeichnis nach Landesbohrdatenspeicher (Quelle: GAIA – MV 2022)



### Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III und beinhaltet keine Oberflächengewässer (s. Abb. 8). Das Grundwasser steht bei mehr als 10 m unter Flur an und ist aufgrund der Mächtigkeit bindiger Böden vor eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt.

Abb. 8: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: GAIA – MV 2022)



### **Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind hauptsächlich durch das Offenland und die Nähe zum Zarrenthiner Kiessee geprägt. Dies bewirkt eine Luftaustauschfunktion. Die Gehölze üben Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Nähe zur Straße und Ackerflächen vermutlich geringfügig eingeschränkt.

### **Landschaftsbild/Kulturgüter**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ und der Landschaftseinheit „Lehmplatten südlich der Peene“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Mecklenburg-Phase, mit modellhaften Stauchwällen und einzelnen Sanderschüttungen, nördlich der Rosenthaler Rاندlage als Grundmoräne (s. Abb. 9). GAIA-MV, hier unter „Landschaftsbildräume - Bewertung“, weist dem Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum IV 6 – 5 „Ackerplatte zwischen Loitz und Jarmen“ eine geringe bis mittlere Bewertung zu. Die Gelände ist eben und bewegt sich auf Höhen von ca. 10 m bis 12,5 m über NHN. Das zu etwa 10% mit landschaftstypischer Bebauung bestandene ebene Gelände ist Teil einer ehemaligen Gaststätte mit Tanzsaal und Nutzgarten einschließlich Obstbäumen. Das Plangebiet ist in Richtung Westen durch eine Baumhecke abgeschirmt und lässt keinen freien Blick in die Landschaft zu. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Zum Vorkommen von Kulturgütern liegen bisher keine Informationen vor.

Abb. 9: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (Quelle: GAIA – MV 2022)



### **Natura-Gebiete**

Die nächstgelegenen Natura-Gebiete befinden sich mindestens 1 km nördlich des Plangebiets (Abb. 2). Die Schutzgebiete liegen mehr als 300 m entfernt. Die geringen Auswirkungen der Planung können die Natura – Gebiete daher nicht erreichen. FFH-Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die unversiegelten Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum. Die vorhandenen und geplanten Bebauungen prägen das Landschaftsbild, die Erholungs-, die Habitat- und die Bodenfunktion.

## **2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände mit Bebauung und genutzten Freiflächen bestehen bleiben. Die Freiflächen würden weiterhin als Weide und Mähwiese genutzt werden. Zusätzliche Versiegelungen würden nicht erfolgen. Ohne den Bebauungsplan kann keine städtebauliche Ordnung für das bereits seit Jahrzehnten bebaute Plangebiet geschaffen werden. Die Gebäude könnten nicht modernisiert werden. Ferienhäuser, Ferienhof, Hofladen und Hofcafé wären nicht zulässig.

---

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen**

### **2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen**

#### **Fläche**

In dem Außenbereichsstandort werden auf einem bereits bebauten und intensiv genutzten Gelände bestehende Nutzungen geordnet und zukünftig zulässige Funktionen geplant, um weitere Bebauungen und Funktionen zu regeln. Zusätzliche Erschließungen sind nicht erforderlich.

#### **Flora**

Es werden zusätzliche Versiegelungen von Grünflächen zugelassen. Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt. Die übrigen Einzelbäume und Sträucher im Plangebiet können beseitigt werden. Diese werden gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ersetzt.

#### **Fauna**

Die Gebäude bleiben vorerst bestehen. Die Fällung von Gehölzen und die Überbauung von Bodenflächen führt zum Verlust potentieller Habitate für Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten. Gemäß beigefügtem Artenschutzfachbeitrag können bei Umsetzung von Maßnahmen Verbotstatbestände gem. §44 Abs1 BNatSchG vermieden werden.

#### **Boden/Wasser**

Im Plangebiet werden zusätzliche Versiegelungen zugelassen. Dieser Eingriff muss kompensiert werden. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu nutzen oder zu versickern.

#### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt wird sich vermutlich nicht signifikant verringern. Die Gebäude und dickstämmigen Bäume, sowie das Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten bleiben erhalten. Nur dünnstämmige Bäume und Sträucher werden ggf. entfernt. Die Bodenflächen unterliegen auch jetzt schon einer regelmäßigen Beunruhigung. Neue Versiegelungen beseitigen potentielle Habitate und die Vegetationsdecke. Neupflanzungen sorgen für neue Strukturen.

### **2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die relativ kleinräumige zusätzliche Wohn- und Ferienhausbebauung nur geringe Immissionen erzeugt. Die Ferienhäuser werden nicht permanent besetzt sein.

---

### **2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

### **2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe**

Nach gegenwärtigem Wissensstand werden geplante ein- bis zweigeschossige Kubaturen teilweise auf die Landschaft wirken, jedoch nicht über das derzeitige Maß der Beeinträchtigung hinaus. Die geringe Erholungsfunktion wird sich durch die touristische Nutzung des Plangebietes erhöhen. Derzeit ist das Gelände eingezäunt und aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Nutzung nicht begehbar. Nach Umsetzung der Planung wird es über das Hofcafé, den Hofladen, den Ferienhof und die Ferienhäuser der Öffentlichkeit zugänglich sein und zur Strukturbildung der Region beitragen. Diese Vorgänge dienen der menschlichen Gesundheit. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Informationen vor.

### **2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben**

Die geplante Bebauung kann im lockeren Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung von Zarrenthin und Jarmen betrachtet werden. Am westlich des Vorhabens gelegenen Kiessee soll ein Ferienpark mit etwa 75 Ferienwohnungen entstehen.

Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen des geplanten Vorhabens sind gering und entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

### **2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel**

Die zulässige Beseitigung von Gehölzen betrifft nicht die komplette bestehende Grünmasse. Es erfolgen Neupflanzungen. Die vorhandenen Klimafunktionen Sauerstoffproduktion, Staubbindung und Windschutz kann zunächst von den verbleibenden Pflanzen übernommen werden. Auch wenn zusätzliche Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt werden, führt die damit verbundene kleinflächige Aufwärmung nicht zur Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion.

## 2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Bauwesen üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Kompensation der Eingriffe in Boden und Biotope sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

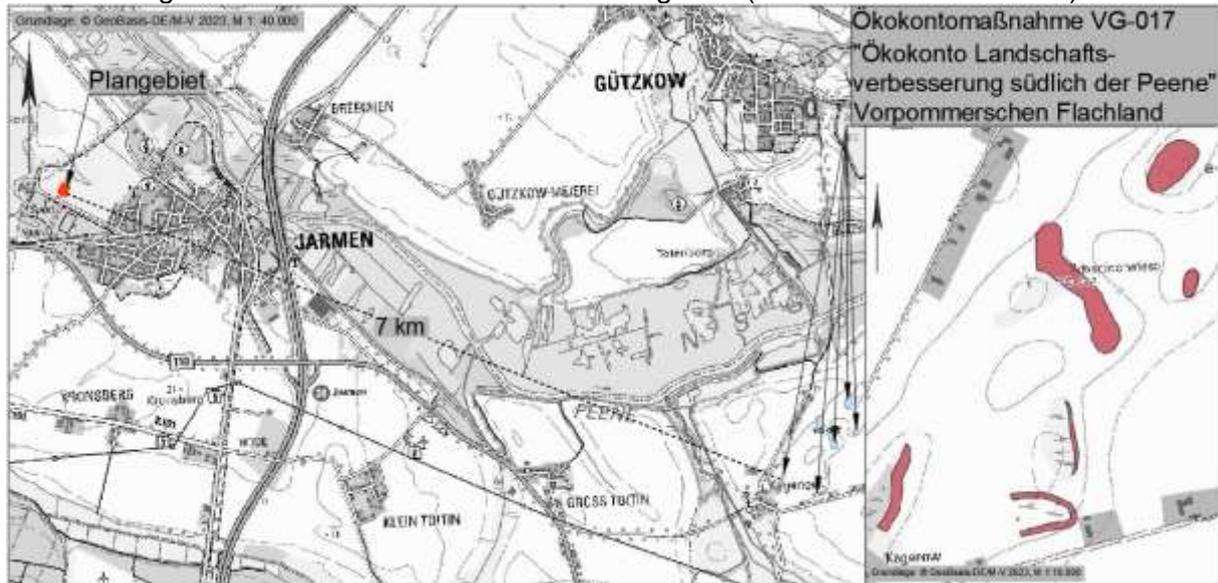
### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abrissarbeiten und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Bauarbeiten sind zum Schutz der Amphibien in deren Hauptaktionszeit ab 01. März zu beginnen ununterbrochen fortzusetzen.
- V3 Um die Tötung und Verletzung von Amphibien zu verhindern, sind die Gehölze im Winter vor Baubeginn oberirdisch zu beseitigen. Die Arbeiten müssen von der Weg-/Hofseite her erfolgen, da hier keine Amphibien in Landlebensräumen zu erwarten sind. Die unterirdischen Bestandteile der Gehölze sind im Frühjahr des Beginns der Bauarbeiten ab 01. März, in der Hauptaktionszeit der Arten, weg-/hofseitig zu roden.
- V4 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze und Einzelbäume sind zu erhalten und zu sichern. Ausfall ist durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- V5 1 Jahr vor Beginn von Abrissarbeiten sind diese zuvor auf Vorkommen von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel untersuchen zu lassen. Sollte bei diesen Untersuchungen besetzte Lebensstätten gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untersuchung und die Festlegung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sowie deren Umsetzung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

### Kompensationsmaßnahmen

- M1 Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von **7.814** entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich wäre die Verwendung des ca. 7 km südöstlich gelegenen Kontos VG - 017 „Ökokonto Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ (s. Abb. 10) (Ansprechpartner Martin Marsch; Telefon 0171/7741897; E-Mail MMarsch@t-online.de).

Abb. 10: Lage der Ökokontomaßnahme zum Plangebiet (GeoBasis-DE/M-V 2023)



CEF Von den zu fällenden Bäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V vier Bäume an den in der Planzeichnung festgelegten Stelle zu ersetzen (s. Abb. 3). Alle übrigen Gehölze haben einen Stammumfang von weniger als 50 cm (gemessen in einem Meter Höhe) und müssen daher nicht ersetzt werden. Grundsätzlich ist der Kompensationsumfang durch die Anpflanzung von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) zu erfüllen. Sollten die Gehölze gefällt werden, müssen diese vor Fällung ersetzt werden.

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,8 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

Die Errichtung von Wohnbebauung auf gestörten und vorbelasteten Flächen erzeugt voraussichtlich keine, die vorhandenen Immissionen wesentlich überschreitenden Wirkungen. Die Umgebung des Geltungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Wirkzonen I und II werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche umfasst vorhandene Bebauung und befindet sich nördlich einer Gemeindestraße, des Zarrenthiner Weges. Außerdem verläuft der Geltungsbereich des genehmigte Bauungsplans Nr. 6 unmittelbar ca. 65 m östlich des Plangebiets. Das Plangebiet befindet sich somit weniger als 100 m von Störquellen entfernt, daraus ergibt sich eine Lagefaktor von 0,75.

**B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE  
 Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

**B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

**B 1.1. Flächen ohne Beeinträchtigungen**

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die derzeit versiegelten Flächen, um die Erhaltungsflächen und um Biotope mit geringem Wert, die in unversiegelte Flächen umgewandelt werden.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

<b>Biotoptyp</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
ODE	bereits versiegelt, ohne ökologischen Wert	1.285,00
OVL	bereits versiegelt, ohne ökologischen Wert	268,00
OVU	unversiegelte Fläche	158,00
PER	unversiegelte Fläche	739,60
PWX	Erhaltungsfestsetzung	523,00
PHZ	von Planung unberührt, Erhaltung	70,00
<b>Gesamt</b>		<b>3.043,60</b>

**B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der gesamten Vorhabenfläche abzüglich der Flächen aus Tabelle 5 zum Ansatz. Der Biotopwert, aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert, wird mit dem Lagefaktor 0,75 für eine Entfernung von weniger als 100 m zur nächstgelegenen Störquelle, multipliziert.

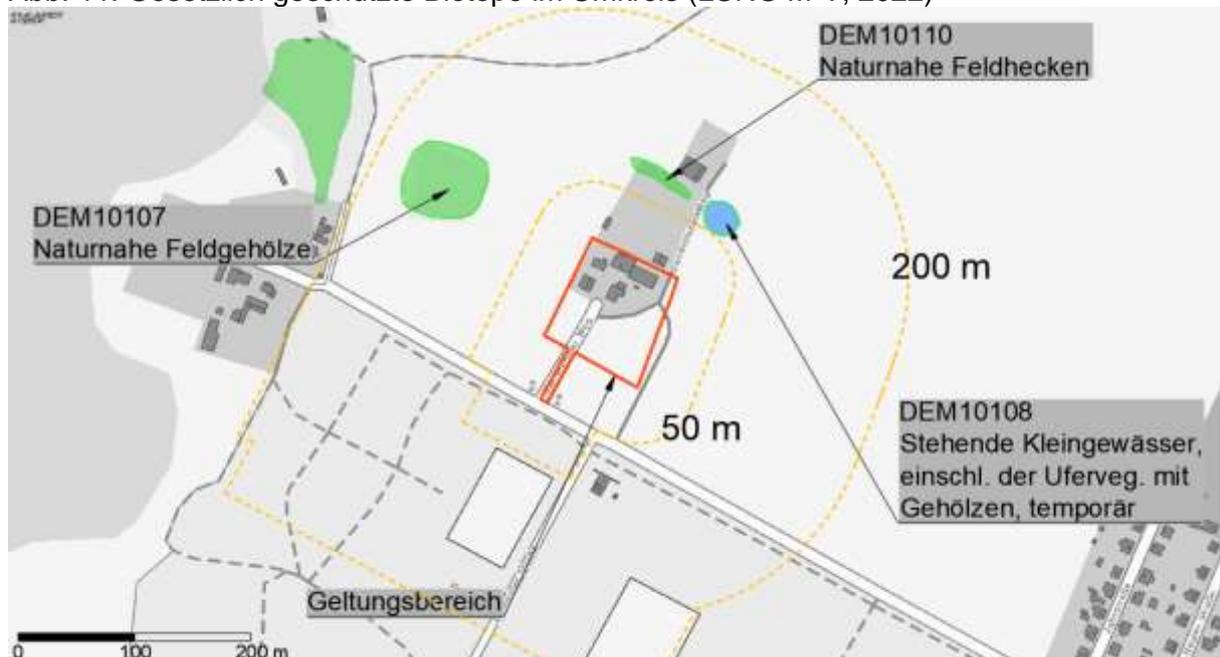
Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFA]
OVU	versiegelte Baufläche, SO Ferienhaus/Ferienhof	142,00	0	0,5	0,75	53,25
PER	versiegelte Baufläche, SO Ferienhaus	1.363,40	0	1	0,75	1.022,55
PHW	Baufläche gesamt, SO Ferienhaus	188,00	0	1	0,75	141,00
GIM	Baufläche gesamt, SO Ferienhaus	2.780,00	1	1,5	0,75	3.127,50
GMA	Baufläche gesamt, SO Ferienhaus	825,00	2	3	0,75	1.856,25
<b>Gesamt</b>		<b>5.298,40</b>				<b>6.200,55</b>

B 1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keine mittelbaren Wirkungen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht. Begründung:

Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis (LUNG M-V, 2022)



In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich

*geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“*

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nur unwesentlich. Im 200-Meter-Umreis befinden sich drei geschützte Biotope. Diese werden von den Wirkungen des Vorhabens nicht erreicht. Eine Funktionsbeeinträchtigung umliegender Biotope wird nicht hervorgerufen.

#### B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Vollversiegelungen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFA]
OVU	versiegelte Bauflächen/ Verkehrsfläche	142,00	0,5	71,00
PER	versiegelte Bauflächen/ Verkehrsfläche	1.363,40	0,5	681,70
PHW	versiegelte Bauflächen	112,80	0,5	56,40
GIM	versiegelte Bauflächen	1.112,00	0,5	556,00
GMA	versiegelte Bauflächen	495,00	0,5	247,50
<b>Gesamt</b>		<b>3.225,20</b>		<b>1.612,60</b>

#### B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

**B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten**  
Aufgrund der vorhandenen Störungen, teilweisen Einfriedungen und Nutzungen auf den Flächen sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

#### B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand keine gefährdeten Tierarten. Infolge einer Untersuchung vor Abriss/Fällung ist das additive Kompensationserfordernis zu bestimmen.

#### B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

##### B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

### C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

#### C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Es kommen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Einsatz.

#### C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 5

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
6.200,55		0,00		1.612,60		<b>7.813,15</b>

Es sind **7.813,15** Kompensationsflächenäquivalente in der Landschaftszone "Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" zu realisieren (s. M1).

### D Bemerkungen/Erläuterungen

Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff als ausgeglichen (s. Pkt. 2.3).

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes soll eine städtebauliche Ordnung für den seit vielen Jahrzehnten bestehenden Siedlungsteil der Stadt Jarmen geschaffen werden. Zudem sollen die ansässigen Grundstückseigentümer geordnetes Baurecht erhalten. Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderweitigen Planungsalternativen möglich.

---

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

#### **3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j**

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

---

### 3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird bei Umsetzung der Maßnahmen als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

### 3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Hof Bruhn“ in 17126 Jarmen, Big-M, H. Lubenow
- Potentialanalyse Fledermäuse, Jonas Barnstorf-Brandes, 2022

Jarmen, .....

Der Bürgermeister

Siegel