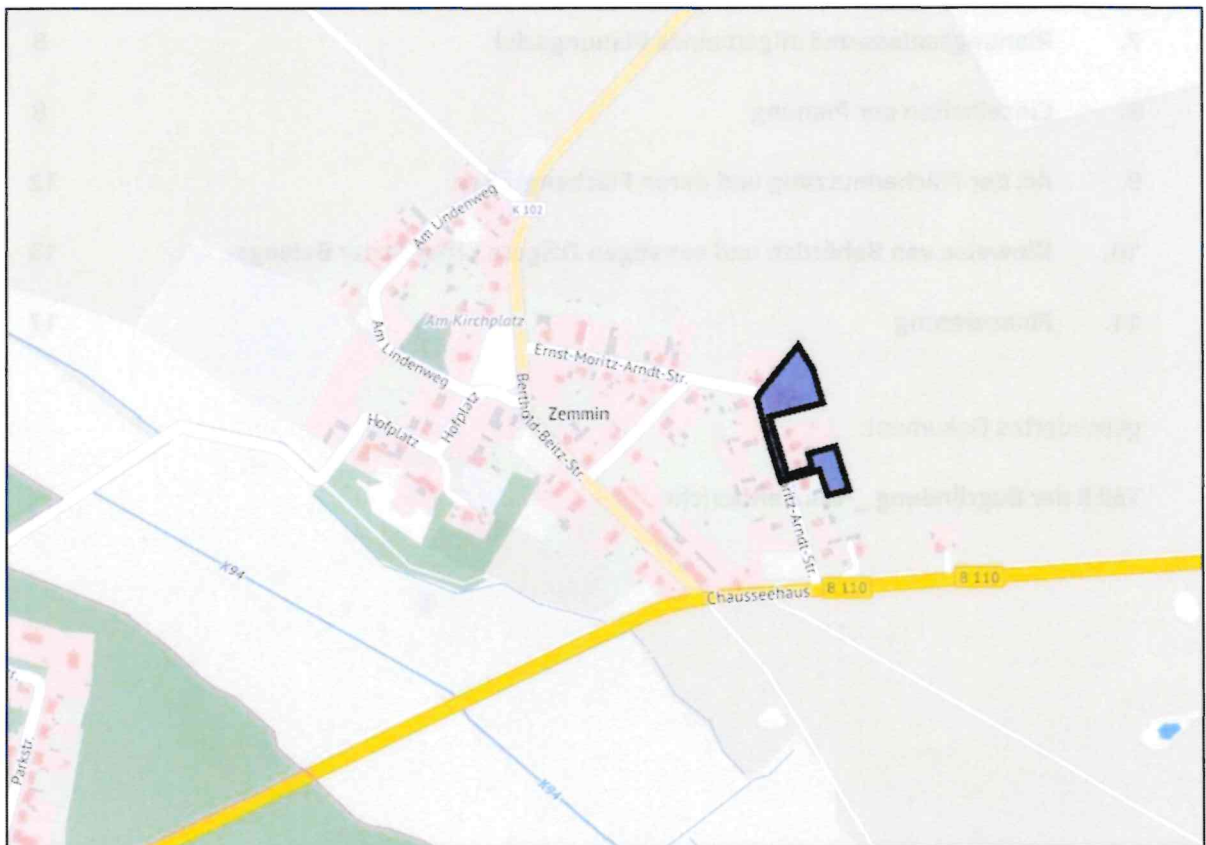


# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" der Gemeinde Bentzin

## BEGRÜNDUNG \_ Teil I

Übersicht (unmaßstäblich, Quelle: GAIA MV)



Stand: Mai 2025

*G. Gawrich*

G. Gawrich  
Bürgermeisterin



- Siegel -

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Angabe der Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anwendbarkeit des § 13 / § 13a BauGB bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes nach § 12 BauGB</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende kommunale Bauleitplanungen</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Planungsanlass und allgemeines Planungsziel</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Einzelheiten der Planung</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>17</b>

gesondertes Dokument:

## Teil II der Begründung \_ Umweltbericht



## 1. Angabe der Rechtsgrundlage

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

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

2. 1. Im Vorfelde ist geprüft worden, inwieweit die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB bzw. des § 13a BauGB in Anwendung gebracht werden können. Hier ist man jedoch zu dem Schluss gekommen, dass trotz der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der bereits bestehenden urbanen Nutzung diese Möglichkeiten nicht bestehen. Damit ist festzustellen, dass das Planvorhaben als klassisches Regelverfahren durchzuführen ist und nach
  - Plananzeige gem. § 17 Abs. 1 Satz Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
  - interkommunale Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB
  - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
  - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGBder Entwurf des B-Planes sowie der Begründung erarbeitet worden sind und im folgenden Verfahren der qualifizierten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB genutzt werden sollen.
2. 2. Da der konkrete Antrag einer Bauherrenfamilie den Impuls zur Planaufstellung gegeben hat, ist zudem geprüft worden, ob durch die Gemeinde ein vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB aufzustellen wäre. Da jedoch auch eine weitere Baulücke innerhalb der Ortslage Zemmin ohne konkrete, zeitlich bereits definierbare Bebauungsabsichten in die Planung aufgenommen worden ist, kam dieses Planungsinstrument ebenfalls nicht zum Tragen.

### **3.      Verfahrensablauf**

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

### **4.      Ziele der Raumordnung**

#### **4.1.   Vorbemerkung**

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

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

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

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

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

*Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.'*





Abb. 1: Auszug aus dem LEP (2016)

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

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

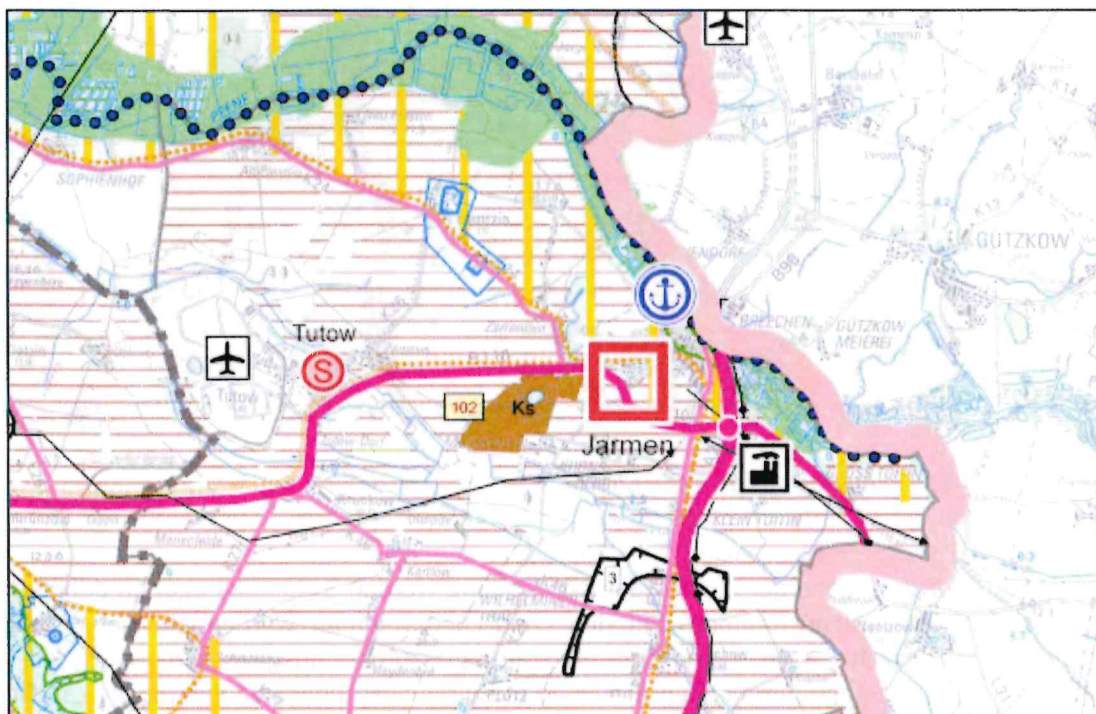


Abb. 2: Auszug aus dem RREP MSE (2011)

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

## 5. Bestehende kommunale Bauleitplanungen

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



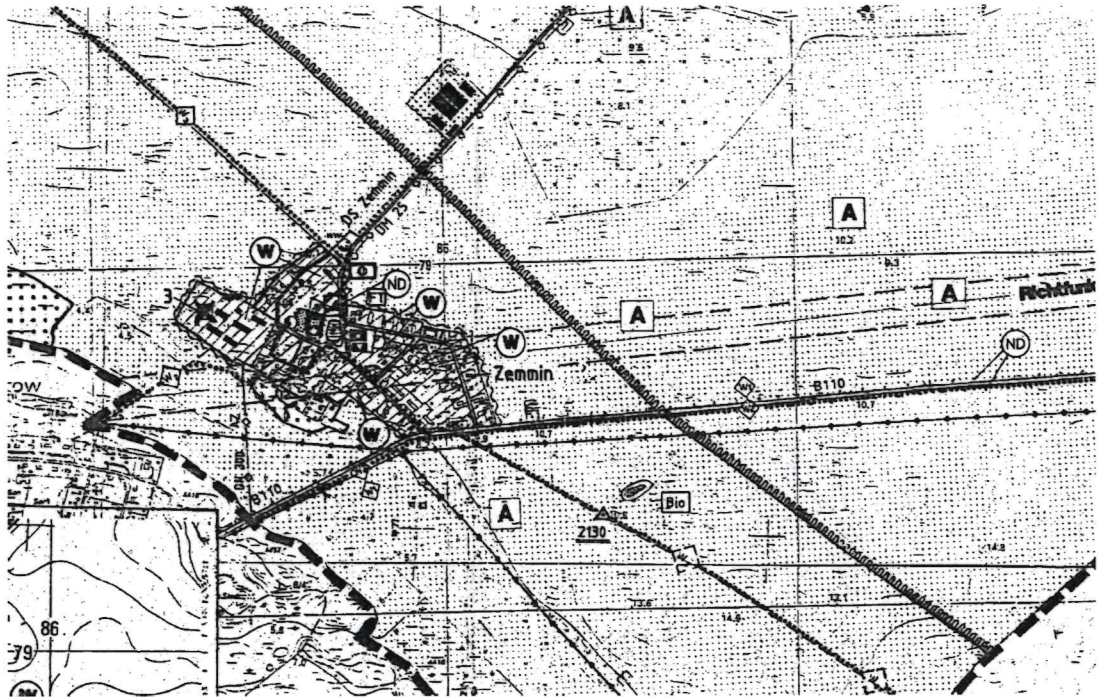


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Bentzin für den Bereich der Ortslage Zemmin

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



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

## **6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

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

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

- 7.1. Die Suche von Bauwilligen nach geeigneten Baugrundstücken in der Gemeinde Bentzin, speziell in der Ortslage Zemmin gestaltet sich schwierig. Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB) stehen entweder nicht mehr zur Verfügung bzw. besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsinteresse. Bei den Bauwilligen handelt es sich insbesondere um regional Verankerte, die entweder aufgrund ihrer Arbeitssituation oder der familiären Einbindung die Ortslage Zemmin als Wohnstandort wählen wollen.
- 7.2. Gerade ländliche Gemeinden sind vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung darauf angewiesen, sich lediglich im Rahmen des Eigenbedarfes zu entwickeln. Große Baugebiete sind damit mit raumordnerischen Zielen nicht vereinbar und es ist städtebaulich nur sinnvoll, (in geringem Umfang) Baulandkapazitäten dort zu schaffen, wo auch ein Vermarktungswille der Eigentümer bzw. ein eigener Bauwunsch besteht.
- 7.3. Die nunmehr im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung in Anspruch zu nehmende Fläche ist so gelegen, dass diese medienseitig erschlossen ist bzw. mit geringen Aufwand erschlossen werden kann.
- 7.4. Ziel der städtebaulichen Planung ist es somit, im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung über den Bestand hinaus (1 Wohnhaus) nunmehr auch in der Ortslage Zemmin weitere 3 bis 4 Parzellen als Bauland zur Verfügung zu stellen. Mit der Festsetzung des B-Planes, dass lediglich Einzelhäuser zulässig sind, wird gleichermaßen darauf hingewirkt, dass damit eine Begrenzung auf die Eigenentwicklung mit 4 bis 5 Wohneinheiten gegeben ist. Der Gemeinde ist bewusst, dass in einem Einzelhaus durchaus auch 2 oder 3 Wohneinheiten angelegt sein können. Im Zemmin wird davon jedoch nicht ausgegangen. Bauen im ländlichen Bereich mit moderaten Grundstückspreisen ist extrem selten so angelegt, dass eine Einliegerwohnung mit vorgesehen wird. Dies liegt insbesondere daran, dass durch die Bauherren vermieden werden soll, auf engem Raum und Tür an Tür mit (möglicherweise fremden) Menschen zu leben. Damit soll Nachteilen, wie Unstimmigkeiten, Lärm oder Konflikten durch Haustiere oder die gemeinsame Nutzung des Gartens aus dem Wege gegangen werden.



## 8. Einzelheiten der Planung

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

#### 8.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

8.1.1. Mit dem vorliegenden Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" der Gemeinde Bentzin soll im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

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

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

8.1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- 8.3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- 8.3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Im Hinblick auf die Begrenzung des Wohnbaupotentials auf den Eigenbedarf der Gemeinde soll nunmehr abweichend vom Vorentwurf festgesetzt werden, dass im Plangebiet lediglich Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Dies wird durch die Gemeinde als unproblematisch erachtet. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor.
- 8.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
- 8.4.1. Das Plangebiet wird von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße erschlossen. Der Straßenraum ist ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.
- 8.4.2. Die im Planwerk als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Fläche ist auf dem öffentlichen Flurstück 71 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin gelegen und wird bereits jetzt verkehrlich genutzt. Um diese verkehrliche Nutzung auch für die Zukunft zu sichern, erfolgt hier eine entsprechende Festsetzung.
- 8.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
- 8.5.1. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Strukturen (Hecken, Bäume) existent, die einer Sicherung durch Erhaltungsgebot bedürfen.
- 8.5.2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Gemeinde Bentzin wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar und kontrollierbar sind. Eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile sollte im Eigeninteresse eines jeden Bauherren liegen, wird zudem jedoch auch in § 8 LBauO M-V geregelt.
- 8.5.3. Der Begründung liegt ein separater Umweltbericht bei. Dieser ist das Ergebnis der sorgfältigen Auseinandersetzung mit allen inhaltlichen Vorgaben zum Umweltschutz und zur Umweltvorsorge für die Bauleitplanung und bietet damit der Gemeinde eine fundierte Grundlage für ihre Planungsentscheidungen. Er beinhaltet unter anderem auch die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der Maßnahmen der Kompensation.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

- 8.6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Bentzin die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung

des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

- 8.6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 13 ist durch die Gemeinde Bentzin jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

#### Hinweise im Planwerk

- 8.7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Bentzin des Bebauungsplanes Nr. 13 zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden dann in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 13 aufgenommen.
- 8.7.2. Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege sind allgemeingültig und wurden aus diesem Grunde schon vor Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörde in das Planwerk aufgenommen. Sollte im Plangebiet jedoch Bodendenkmale bekannt sein, bedürfen diese der Anpassung.

### **9. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**

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

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

- 9.3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet      7.160 m<sup>2</sup>

davon

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

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

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

sind.

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

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

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

### **10.2. Landkreis Vorpommern-Greifswald**

#### **SB Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

Seitens der unteren Abfallbehörde wurden folgende einzuhaltende Hinweise formuliert:

1. Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung — AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevq-karlsburq.de/>) verfügbar.
2. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:  
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ — BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).  
Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV — VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.
3. Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Das betrifft auch die auf dem Flurstück 79 vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen und Abfälle.
4. Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.
5. Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit — Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten. Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.



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

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

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

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

#### SB Immissionsschutz

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



## SG Wasserwirtschaft

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

1. Auflagen:

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

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

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

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

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

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

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

Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl u.ä.) ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 20 (1) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren

Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig (Ansprechpartner: Herr Korth W 03834 / 8760 3256).

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

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

#### SG Verkehrsstelle

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

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

#### SG Brand- und Katastrophenschutz

1. Feuerwehr  
Die zuständige öffentliche Feuerwehr, ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die Freiwillige Feuerwehr Tutow. Eine aktive Löschhilfe durch weitere Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.
2. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr  
Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum, die „Ernst- Moritz-Arndt-Straße“. Feuerwehruzufahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Bedarf, je nach zu errichtenden Gebäuden, entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen. Auf §5 der LBauO M-V wird ausdrücklich verwiesen.

3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann im Bestand, über den Grundschatz der Gemeinde, gesichert werden. Es ist ein aktueller Nachweis der infrage kommenden Löschwasserentnahmestellen, in Bezug auf deren Leistungsfähigkeit, zu erbringen. Sind im 300m- Umkreis, um das jeweilige potentielle Brandobjekt, keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist nach §2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.

10.3. Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Unternehmen

Strom / Gas

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

Trinkwasser

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

Abwasser

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

**11. Finanzierung**

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

Bentzin, Mai 2025

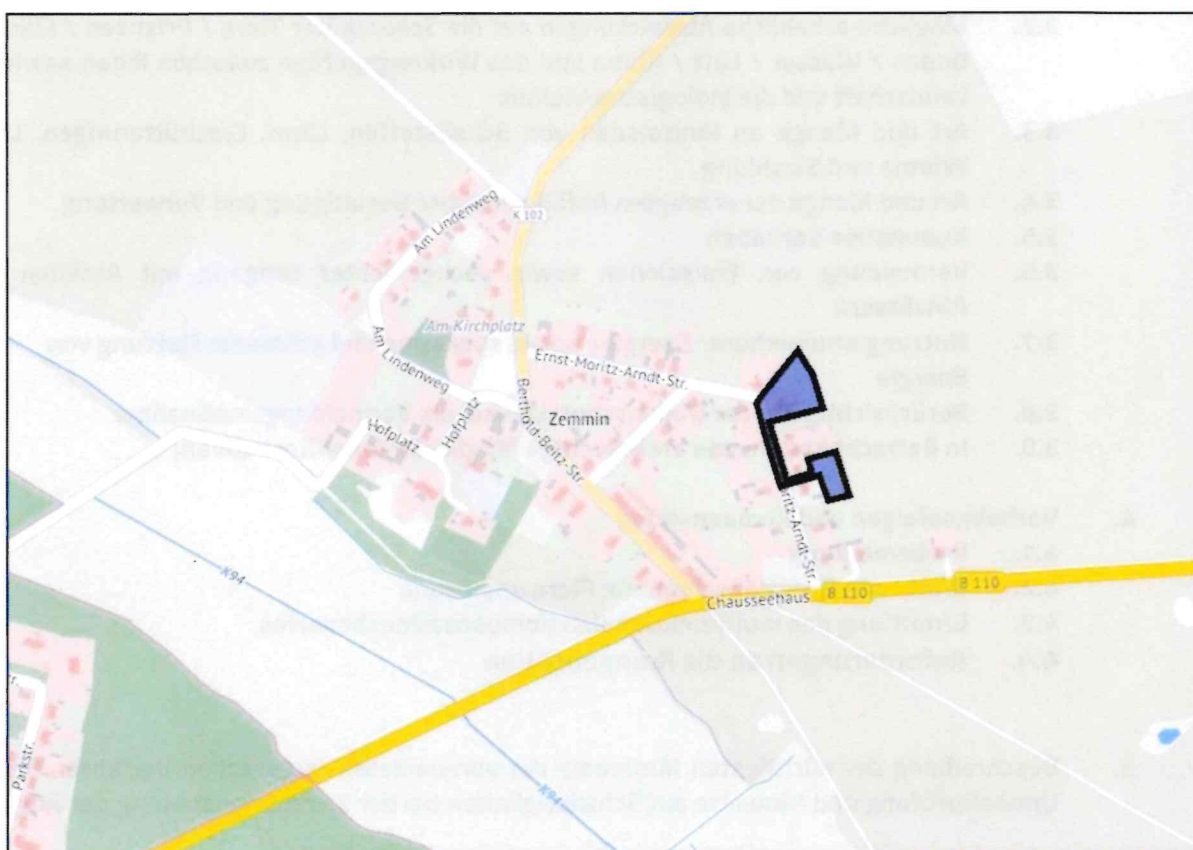
-----  
Bürgermeisterin



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

## BEGRÜNDUNG\_ TEILII-UMWELTBERICHT

Übersicht (unmaßstäblich, Quelle: GAIA MV)



Stand: Mai 2025

*G. Gawrich*

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 (GVObI. 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 (Basisszenario)

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 Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte auszugehen. Speziell handelt es sich um die Ausprägung als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald.

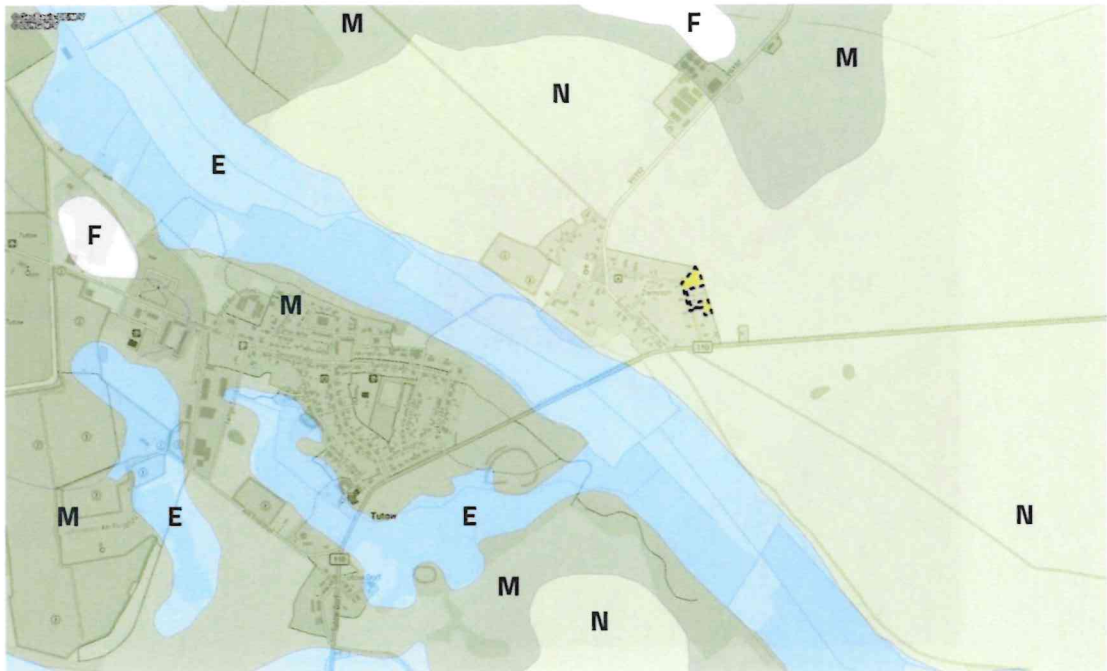


Abb. 4: Heutige Potentiell Natürliche Vegetation (HPNV, Bundeslegende, Quelle: GAIA MV)  
M ... Buchenwälder mesophiler Standorte  
F ... Stieleichen-Hainbuchenwälder  
E ... Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder  
N ... Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte

#### 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.



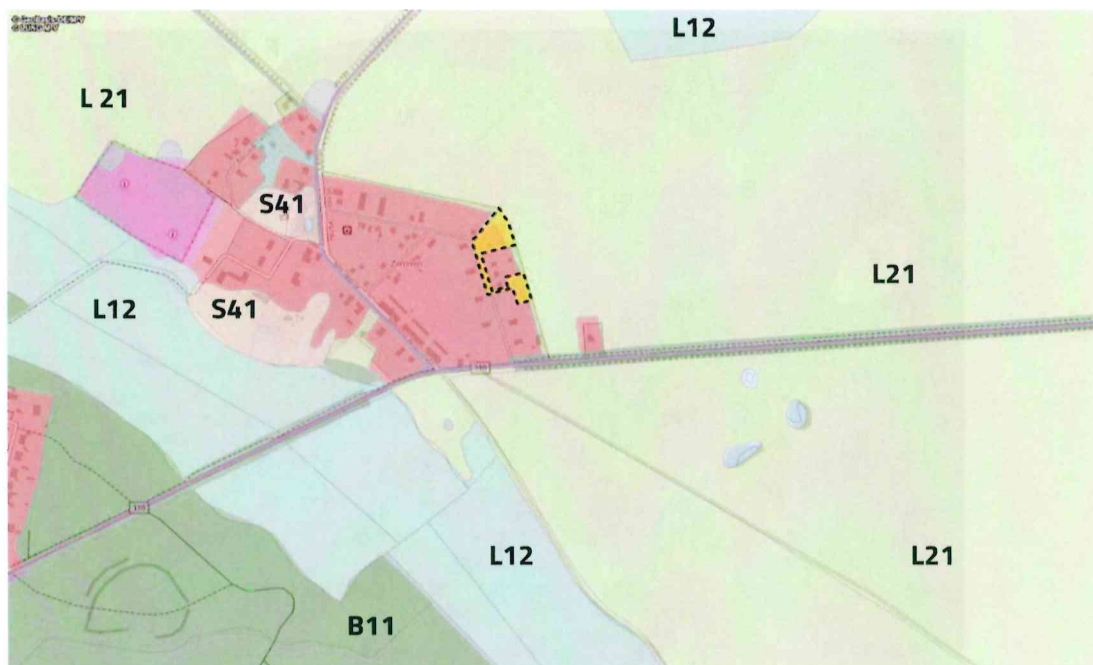


Abb.: 5 Biotop- und Nutzungstypen (Quelle: GAIA MV  
L 12 ... frisches Grünland,  
L 21 ... Acker  
W21 ... temporäres Kleingewässer  
S 22 ... dörfliches Mischgebiet  
B 11 ... Laubwald

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	Biototyp / 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: Biototypen der nördlichen Teilfläche (Flurstück 79 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin)

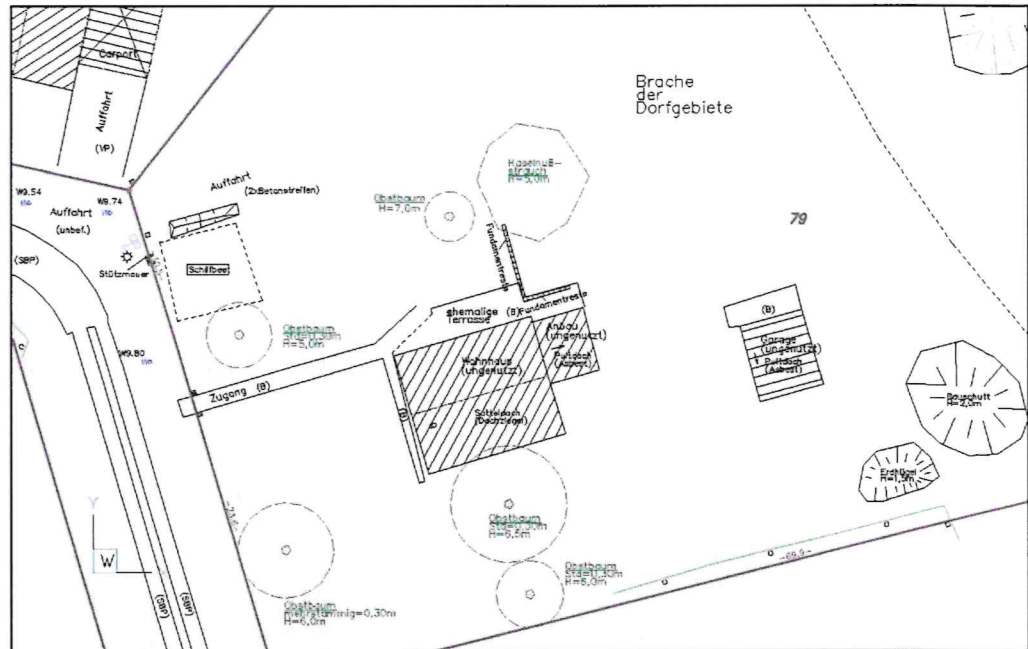


Abb. 6: Auszug aus der Vermessung, Flurstück 79 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin (Quelle: Vermessungsbüro Weinert, 17109 Demmin)

Die folgenden Bilder vermitteln dabei einen Eindruck von der Standortsituation.

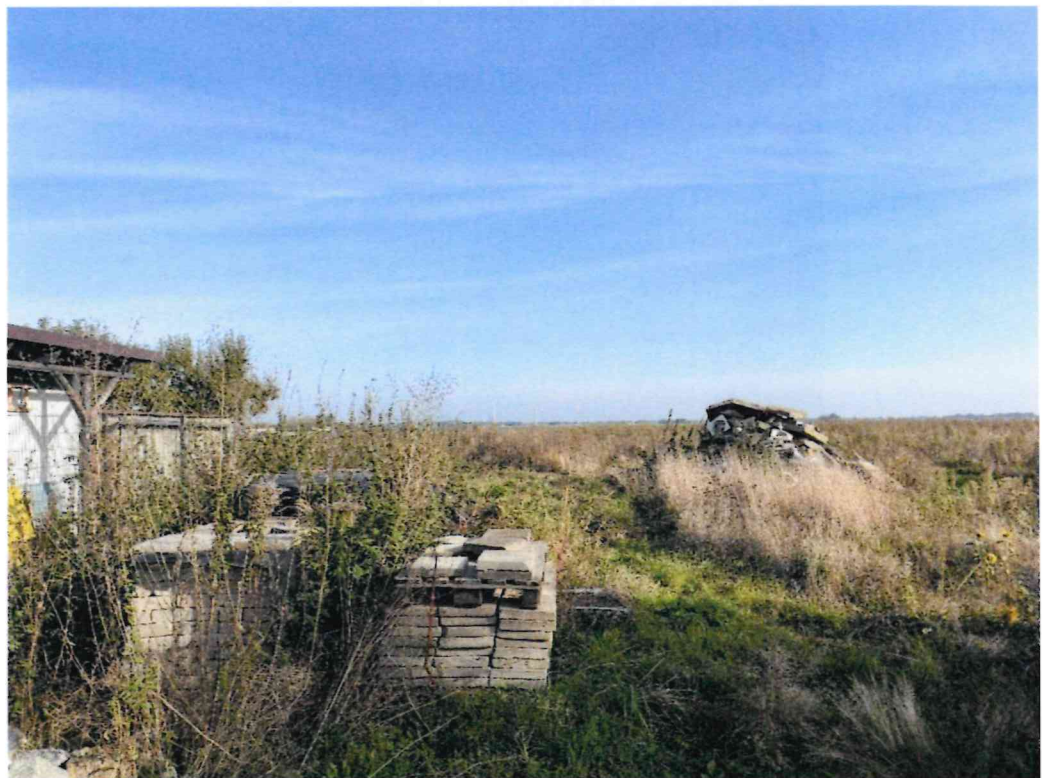


Bild 1: nördliche Grundstücksgrenze





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)



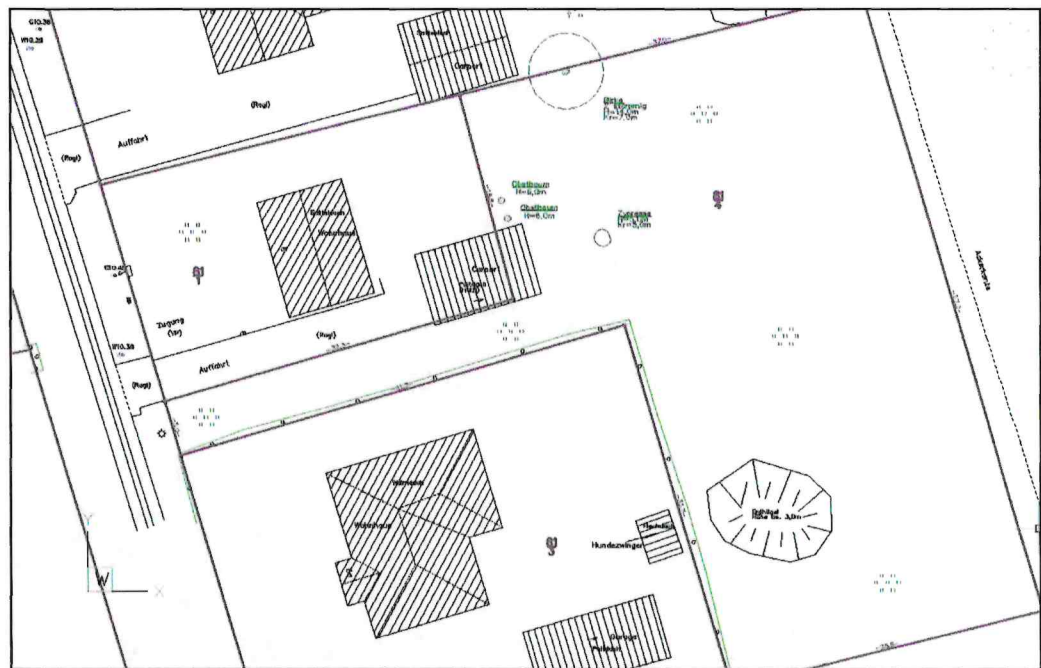


Abb. 7: Auszug aus der Vermessung, Flurstück 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin (Quelle: Vermessungsbüro Weinert, 17109 Demmin)

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).

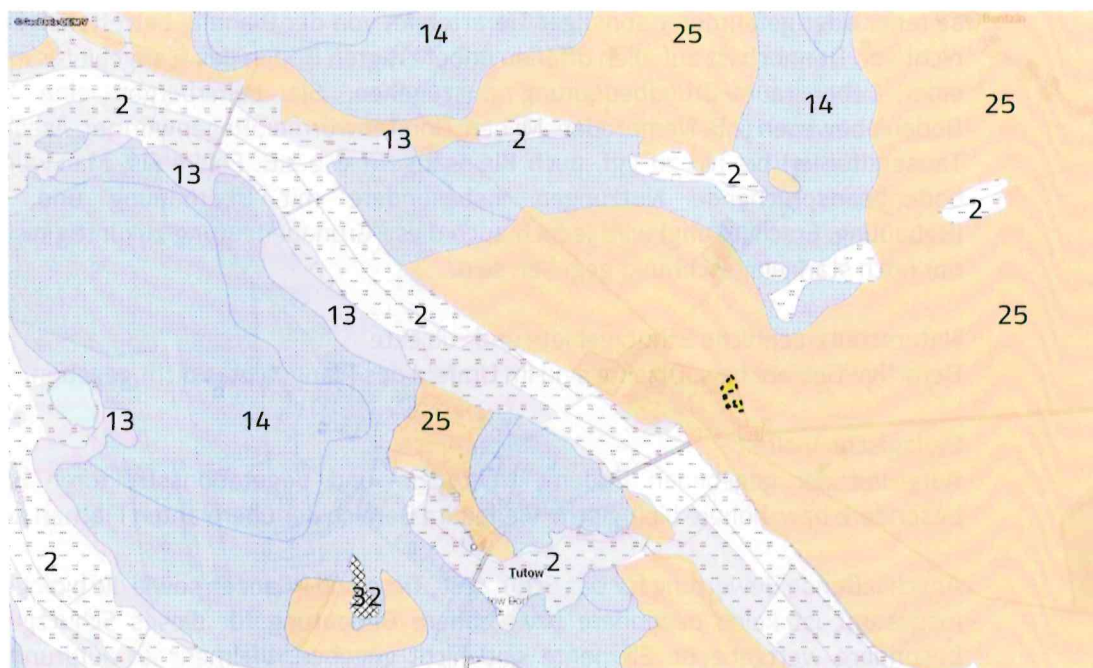


Abb. 8: Geologische Karte (GK50, obere Schicht; Quelle: GAIA MV), bezüglich der Nummerierung wird auf Abb. 9 verwiesen



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.a. 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.

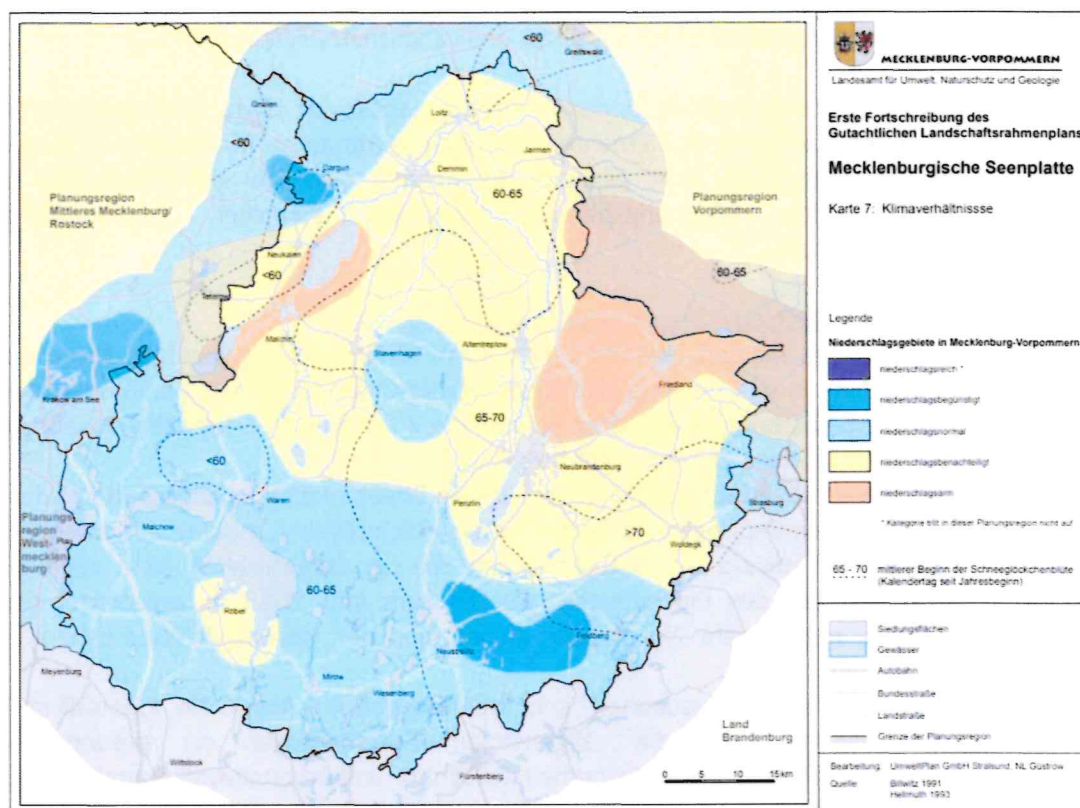


Abb. 10: Niederschlagsgebiete in MV (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan MS)

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 Siedlungsraum 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 in 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 Nutzaspekt 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. Nach derzeitigem 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 Nr13 „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 m<sup>2</sup> 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 kaltaufluktuierende 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 nahen 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
						<b>3.871,87</b>

#### 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	=	<b>920,00</b>

#### 4.3.5. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

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

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

#### 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. Konkret in Anspruch genommen wird das Konto „VG-045 Anlage von Magerwiesen bei Pulow“. Mit Satzungsbeschluss ist der Nachweis der Sicherung der benötigten Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 4.792 m² zu erbringen.

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

#### 4.5. **Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)**

Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen (Ankauf von 4.792 m² KFÄ aus dem Ökokonto „VG-045 Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ in 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 m<sup>2</sup>), 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 Biototypen 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 dem Ökokonto „VG-045 Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ in der Landschaftszone 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.